

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
D'EMERAUDE HABITATION - OPH DE SAINT-MALO AGGLOMERATION**

SEANCE DU 18 JUIN 24

Le dix-huit juin deux mille vingt-quatre à 14 heures, le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation, OPH de Saint-Malo Agglomération, s'est réuni au siège de l'Office, 12 avenue Jean Jaurès à SAINT-MALO, sous la présidence de Monsieur Lurton, Président d'Emeraude Habitation, suivant la convocation adressée le 11 juin 2024.

MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :

Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement

M. Serge Besseiche (en visio conférence) – M. Gilles Lurton, Président

Collège des personnes qualifiées désignées par la Collectivité territoriale de rattachement:

M. Daniel Leroy - Mme Pierrette Tronel

Collège des membres représentants des locataires :

Mme Angélique Lefranc (CGL)

EXCUSÉS

M. Denis Rapinel (pouvoir donné à Mme Lurton) - Mme Marie-France Ferret (pouvoir donné à Mme Tronel)

Nombre d'administrateurs en exercice : 7

Nombre d'administrateurs présents : 4

Nombre d'administrateurs en visioconférence : 1

Nombre de procurations : 2

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Avec voix consultative : Mme Marilyn Bourquin (Directrice Générale)

Les membres du comité de direction : Mme Véronique Havy (Directrice Clientèle et Territoires) M. Laurent Hesry (Directeur du Développement et du Patrimoine)

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

EXCUSÉ : M. Luc Petit (Directeur comptabilité générale et investissements)

PRESIDENT DE SEANCE : Monsieur Gilles Lurton.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Sandrine Chollet (Attachée de Direction)

BU 2024/06-02

SAINT-MALO – RUE CLAUDE BERNARD **Construction de 6 logements locatifs** (1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Emeraude Habitation a réalisé une opération de 49 logements locatifs rue Claude Bernard. L'abandon par la Ville de Saint-Malo du projet de création de stationnements initialement prévus dans la continuité de cette opération permet d'envisager la construction de logements locatifs supplémentaires.

Aussi, la Ville de Saint-Malo propose de céder le foncier qui était réservé aux futurs stationnements (parcelles CA n°869, CA n° 883 et CA n°877) à Emeraude Habitation pour la réalisation d'un programme complémentaire d'environ 6 logements locatifs sociaux.

PROGRAMME - FINANCEMENT

Le programme comporte 6 logements de type T2, en semi-collectif.

Cette opération est proposée à la programmation 2024 du Département 35.
Le financement est réparti en 3 PLUS et 3 PLAI.

FONCIER

Le prix de cession du foncier (parcelles CA n°869, CA n° 883 et CA n°877) est fixé à 60 € HT/m² de surface utile dans le respect des critères de Saint-Malo Agglomération.

Afin de simplifier la gestion future de l'ensemble immobilier, la Ville de Saint-Malo propose à Emeraude Habitation la cession du foncier correspondant à la voie d'accès au stationnement initialement prévu pour la Ville, voie qui dessert déjà les logements construits par Emeraude Habitation (parcelle CA n°881 partiel). Cette cession est proposée au prix de 6 075 euros HT.

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de construction de 6 logements PLUS-PLAI à Saint-Malo tel que décrit ci-dessus.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les marchés et contrats nécessaires au lancement des études,
- Les demandes d'agrément et de financements,
- Le protocole de cession avec la Ville de Saint-Malo puis l'acte authentique pour l'acquisition du foncier tel que décrit ci-dessus :
 - o Parcelles CA n°869, CA n° 883 et CA n°877) au prix de 60 € HT/m² de surface utile
 - o Parcelle CA n°881 partiel) au prix de 6075 euros HT
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

Annexes : Plan de situation

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

PLAN DE SITUATION



BU 2024/06-03

SAINT-MALO – 27 CHEMIN DE ROUSSE **Travaux Résidence de Rousse** **(1^{ère} délibération)**

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Emeraude Habitation est propriétaire de la Résidence de Rousse, construite en 1974.
L'ADAPEI 35 en est le locataire.

DESCRIPTIF

L'ADAPEI 35 a sollicité Emeraude Habitation afin d'étudier un projet de travaux d'amélioration de la Résidence.

L'opération est décomposée comme suit :

- Isolation thermique par l'extérieur du bâtiment.
- Fermeture et réfection des loggias (Traitement des sols et mise en place d'éclairage).
- Réfection complète de la véranda au niveau du rez-de-jardin.
- Réfection des embellissements des circulations, y compris réfection de l'éclairage et des installations électriques des circulations des parties communes.
- Modification de la circulation des parties communes du 2^{ème} étage.
- Travaux de changement d'affectation de certains locaux aux 2^{ème} et 3^{ème} étage.

Les travaux seront à réaliser en site occupé.

FINANCEMENT

Avant appel d'offres, l'estimation prévisionnelle du montant des travaux s'élève à environ 960 000 € HT.

Le plan de financement prévisionnel (Indice B) est joint en pièce annexe.

Il est précisé que préalablement à la signature de l'avenant à la convention de location, un protocole d'accord est en cours de finalisation, visant à décrire les engagements réciproques des parties (ex impact des travaux sur les loyers, répartition des dépenses, modalités de prise en charge des dépenses en cas d'abandon du projet...).

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le programme prévisionnel tel que défini ci-dessus,
- Le Plan de Financement prévisionnel,
- Le lancement des études relatives aux travaux, sous réserve de la signature du protocole d'accord à venir.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer :

- Le protocole d'accord à intervenir,
- Tous les documents, contrats et marchés nécessaires à la réalisation des études sur cette opération.

*Annexes : Plan de situation prévisionnel
Pièces Graphiques
Plan de financement*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

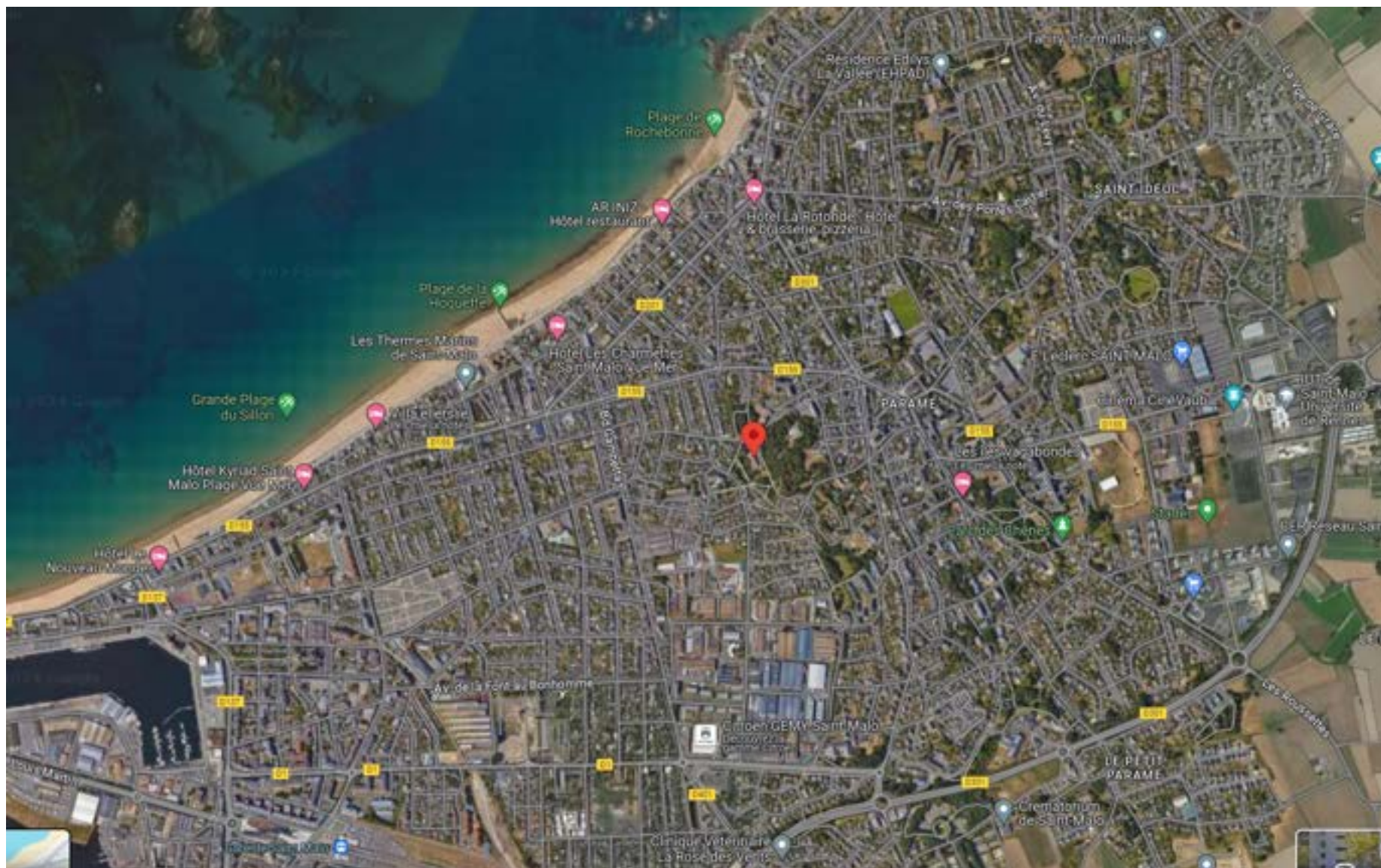
Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240619-BU2024_06_03-DE

Plan de situation



Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

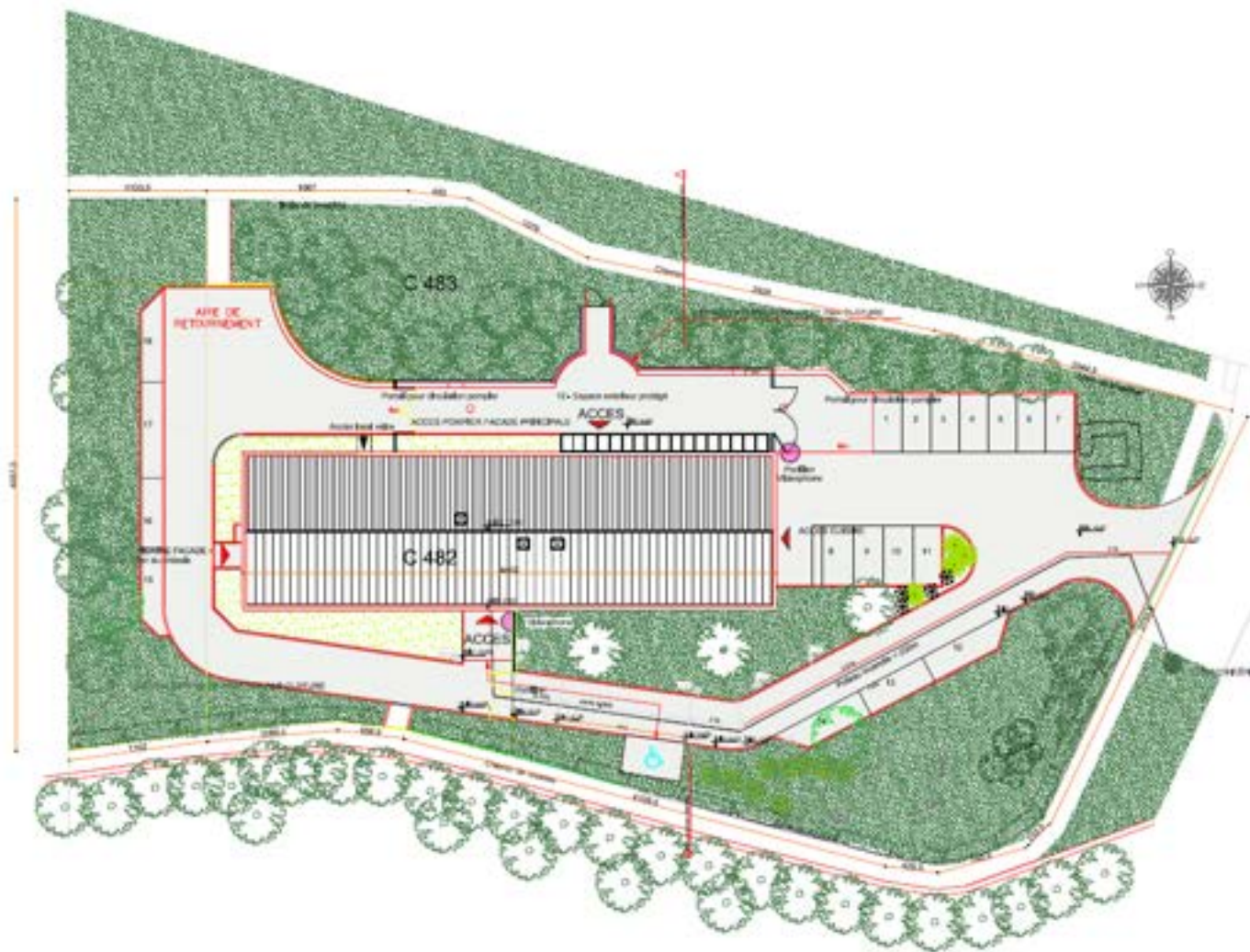
Publié le

ID : 035-415008861-20240619-BU2024_06_03-DE

Extrait cadastral



Plan de masse



BU 2024/06-04

CANCALE – LA VERRIE HAUTE
Construction d'environ 3 logements locatifs
(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PRESENTATION

Dans la poursuite des opérations de logements locatifs déjà livrées à Cancale, Emeraude Habitation, en accord avec la commune, a l'opportunité de réaliser une nouvelle opération.

En effet, l'aménageur HELIO, dans le cadre des objectifs de mixité sociale, propose à Emeraude Habitation la cession des fonciers « Lot 1 / Lot 2 / Lot 3 » pour un total d'environ 877 m² du lotissement La Verrie Haute.

Le permis d'aménager a été déposé en avril 2024.

FINANCEMENT

Le programme comportera 3 logements individuels de type T3 et/ou T4.

Le financement sera de 2 PLUS et 1 PLAI.

Cette opération est proposée à la programmation 2024.

FONCIER

La cession du foncier à l'OPH Emeraude Habitation se fera au montant de 60 € HT/m² de surface utile dans le respect des critères de Saint-Malo Agglomération (PLH).

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet des 3 logements locatifs tel que présenté ci-dessus,
- Le lancement des études nécessaires à la réalisation de ce projet,
- L'acquisition du foncier au montant de 60 € HT/m² SU sous réserve de l'avis des Domaines.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats et marchés nécessaires aux études pour la réalisation de ce projet,
- Les demandes d'agrément et de financements,
- Le protocole de cession, et l'acte authentique d'acquisition par Emeraude Habitation des lots 1, 2 et 3 du lotissement « la Verrie Haute », selon les modalités définies ci-dessus,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

*Annexes : Plan de localisation
Plan de composition*

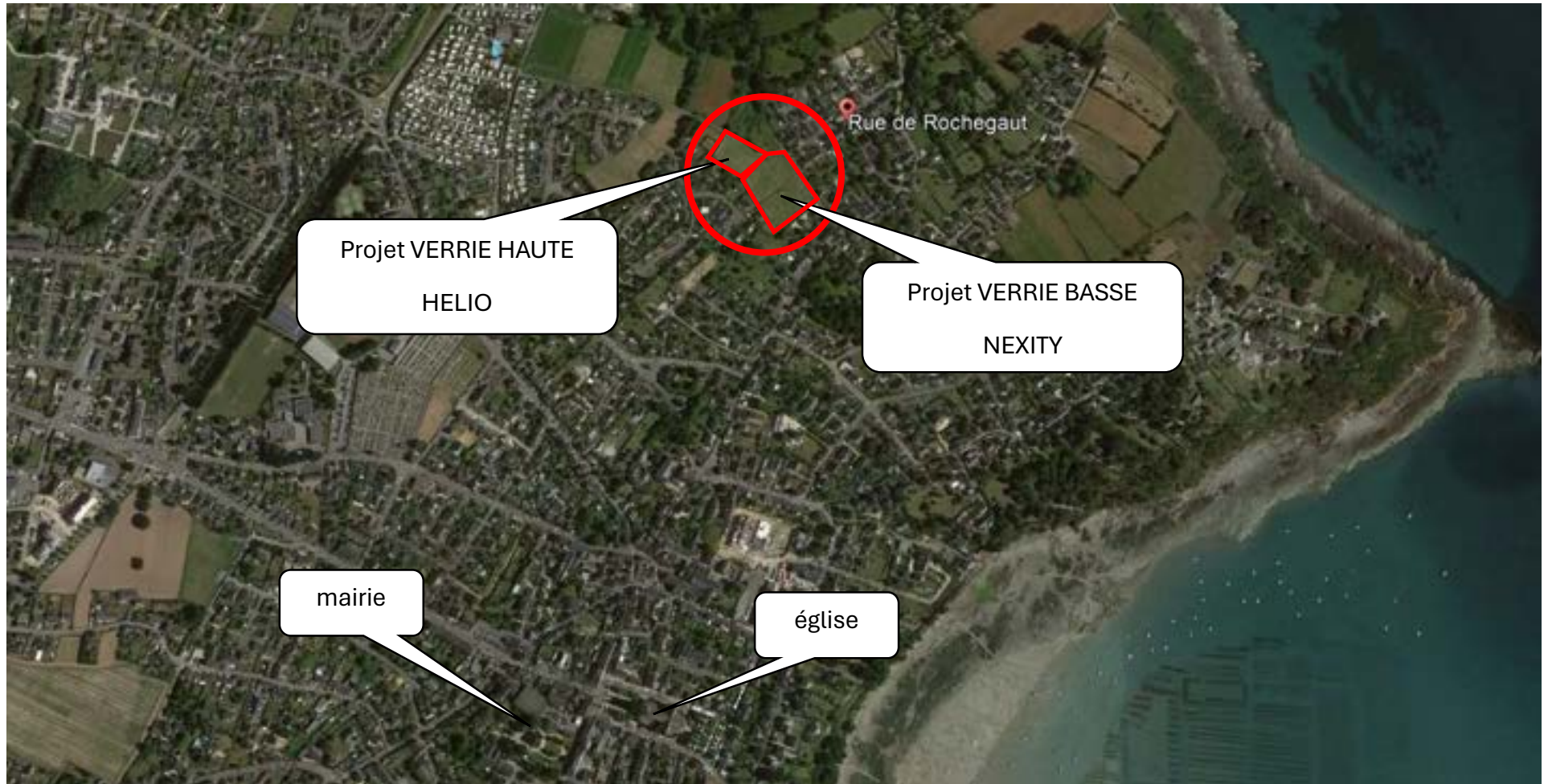
Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

CANCALE lotissement HELIO et NEXITY LA VERRIE



PA4 - PLAN DE COMPOSITION

Lotissement de 11 lots

Système RGF93 projection CC48.

Echelle : 1/250

Edition le : 25/01/2024

Dossier numéro : 230484



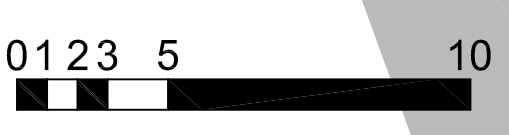
Société de Géomètres Experts
Agence de Rennes
106 A, Rue Eugène Pottier
35 000 Rennes
Tél : 02.99.79.28.19
Fax : 02.99.78.37.17
E-Mail : rennes@prigent-associés.fr

- Périmètre
- Arbres Projétés
- Limite de lot
- Accès privés
- Arbres et arbustes existants
- Haies existantes

- Voirie
- Revêtement en pavé
- Espace vert
- Revêtement en pavé jointif

Envoyé en préfecture le 19/06/2024
Reçu en préfecture le 19/06/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_04-DE

Nota : Les contenances cadastrales annoncées ne seront définitives qu'après la réalisation du bornage contradictoire et du DMPC.






Nota : Les contenances cadastrales annoncées ne seront définitives qu'après la réalisation du bornage contradictoire et du DMPC.

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
 COMMUNE DE CANCALE

LA VERRIE

PA4-PLAN DE COMPOSITION

N° PLAN	1/1
N° DOSSIER	211288
ECHELLE	1/250°

 Société de Géomètres Experts
 Bureau d'études Aménagement et Urbanisme
 106 A, rue Eugène Potier
 35 000 Rennes
 Tél:02.99.79.28.19-Fax:02.99.76.37.17
 E-Mail:rennes@prigent-associés.fr

Indice	Date	Objet de la modification
A	25/09/2023	Création du plan

BU 2024/06-05

CANCALE – LA VERRIE BASSE
Construction d'environ 5 logements locatifs
(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PRESENTATION

Dans la poursuite des opérations de logements locatifs déjà livrées à Cancale, Emeraude Habitation, en accord avec la commune, a l'opportunité de réaliser une nouvelle opération.

En effet, l'aménageur Nexity, dans le cadre des objectifs de mixité sociale, propose à Emeraude Habitation la cession du foncier « ilot A » d'environ 610 m² du lotissement la Verrie Basse. Le permis d'aménager a été déposé en avril 2024.

FINANCEMENT

Le programme comportera environ 5 logements semi-collectifs répartis en 4 T3 et 1 T4. Le financement sera de 3 PLUS et 2 PLAI. Cette opération est proposée à la programmation 2024 du Conseil Départemental 35.

FONCIER

La cession du foncier à l'OPH Emeraude Habitation se fera au montant de 60 € HT/m² de surface utile dans le respect des critères de Saint-Malo Agglomération (PLH).

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de réalisation d'environ 5 logements locatifs tel que présenté ci-dessus,
- Le lancement des études nécessaires à la réalisation de ce projet,
- L'acquisition du foncier au montant de 60 € HT/m² SU sous réserve de l'avis des Domaines.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats et marchés nécessaires aux études pour la réalisation de ce projet,
- Les demandes d'agrément et de financements,
- Le protocole de cession et l'acte d'acquisition de l'ilot A du lotissement « La Verrie Basse », selon les modalités définies ci-dessus,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

Annexes : Plan de localisation

Plan de composition du lotissement.

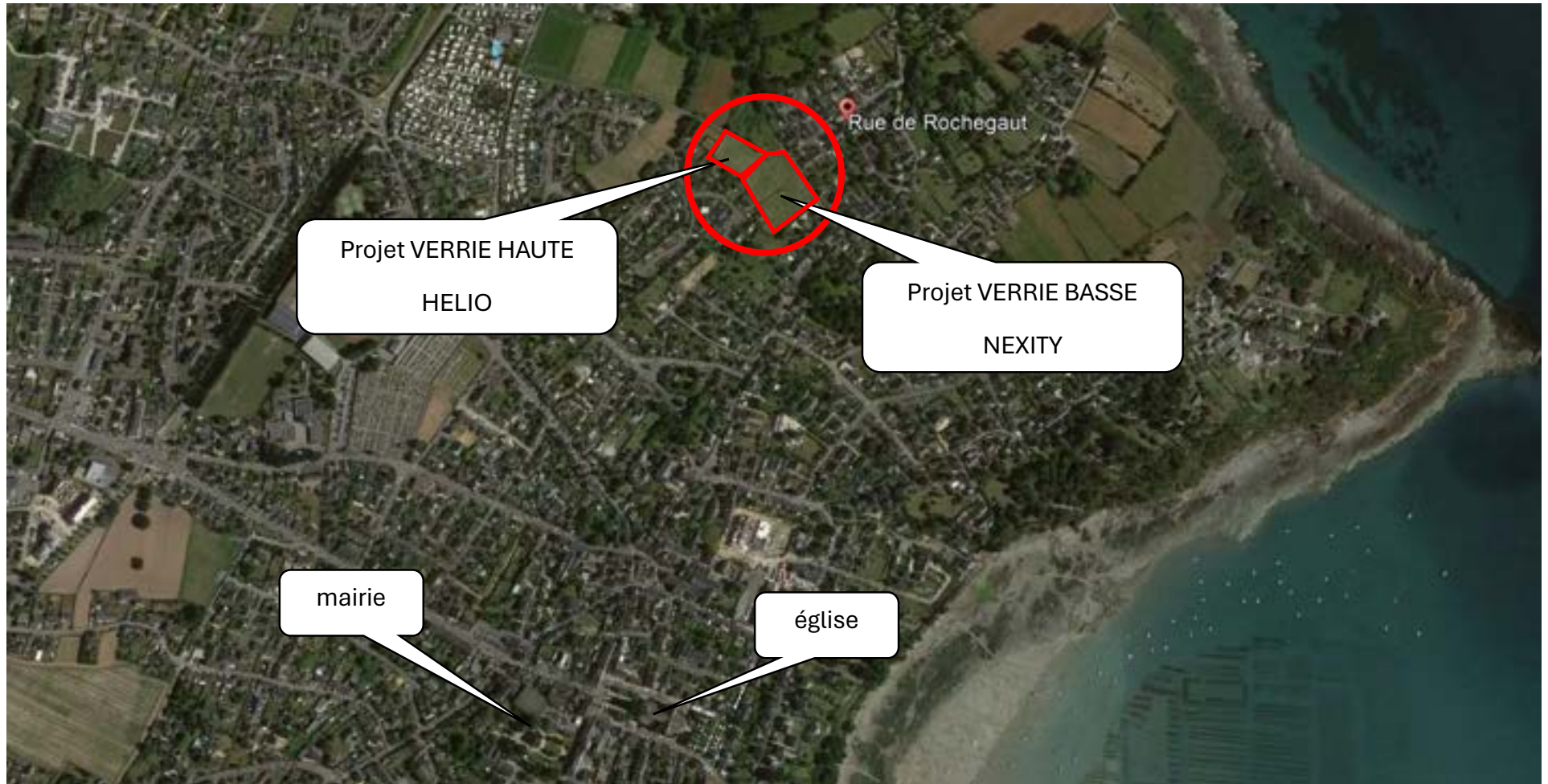
Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

CANCALE lotissement HELIO et NEXITY LA VERRIE





- Périmètre
- Arbres Projétés
- Limite de lot
- Accès privatifs
- Voirie
- Revêtement spécifique en pavé
- Espace vert
- Stationnement
- Aire de dépôt des ordures ménagères

Nota : Les contenances cadastrales annoncées ne seront définitives qu'après la réalisation du bornage contradictoire et du DMPC.

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
 COMMUNE DE CANCALE

LA VERRIE

PA4-PLAN DE COMPOSITION

N° PLAN	1/1
N° DOSSIER	211288
ECHELLE	1/250°

Société de Géomètres Experts
 Bureau d'études Aménagement et Urbanisme
 106 A, rue Eugène Potier
 35 000 Rennes
 Tél: 02.99.79.28.19-Fax: 02.99.76.37.17
 E-Mail: rennes@prigent-associés.fr

Indice	Date	Objet de la modification
A	25/09/2023	Création du plan

LEGENDE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le présent règlement est complémentaire aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Conformément à l'article L51-21 du code de l'urbanisme, il se substitue à celui-ci sur les thématiques précisées sur le présent règlement graphique et sa légende, exceptés en limite de lot et pour toutes les autres, le PLU en vigueur s'applique.

- Les divisions et fusions de lots sont interdites.
- Les constructions sur sous-sol sont interdites.
- La gestion des dérivés d'effluents sur la propriété privée.

Périmètre du lotissement

Lot 1
400 m²

Numéro et surface de lot

Limite de lot

Enclave privative obligatoire pour l'accès au lot
Dimensions : 5,5x6,0m
Son revêtement devra obligatoirement être perméable (pavés plantés, graviers...)
Les abris voiture sont autorisés conformément au modèle indiqué dans le règlement littéral.
Le fond d'abri voiture uniquement pourra être clos en bardage bois vertical.

IMPLANTATION ET CONSTRUCTIBILITÉ

ZONE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE : Les constructions devront s'y implanter. Si la construction ne s'implante pas sur la limite séparative, elle devra respecter un retrait minimal de 2m.
Les terrasses aménagées devront obligatoirement se trouver dans les zones constructibles.
Les abris de jardin devront obligatoirement s'implanter dans la zone constructible. Ils devront s'implanter obligatoirement à l'arrière des terrains par rapport à l'accès du lot.
Les piscines sont autorisées dans les zones constructibles avec un retrait du bassin de 3m minimum des limites séparatives du lot hauteur est limité au RDC.

APPUI IMPOSÉ : Accolement en limite séparative, à minima par le garage.

TOITURE : Les toitures à double pans sont obligatoires sur le volume principal de la construction.
Les toitures plates, monopente, courbe ou à 4 pans sont interdites.
Les volumes secondaires pourront être à double pans ou en monopente (15° minimum).

SENS DE FATIAGE : La flèche indique un sens de fatiage obligatoire pour certains lots.

HAUTEUR : Sur certains lots un gabarit maximal est imposé.

PERCEMENTS : Sur certains lots interdiction de créer des ouvertures dans les étages sur le pignon maçonné situé à l'Ouest.

CLÔTURES

Toutes les haies plantées en limite de lots, devront être de type haie vive composées de minimum 5 essences et de maximum 40% d'essence persistantes.
Les haies seront plantées avec un recul de 80cm des limites de lots.

Clôture de type A :

- Hauteur maximale 1,20m
- Matériau(s) : caniveille bois obligatoire
- Hauteur maximale 1,50m
- Obligatoirement précédée d'une haie vive (minimum 5 essences) côté rue

Clôture de type B :

- Hauteur maximale 1,50m
- Matériau(s) : caniveille bois obligatoire
- Implantation de la clôture sur la limite de lot
- Plantation de haie vive (minimum 5 essences) obligatoire côté jardin

Clôture de type C :

- Mur en pierre existant

Autres clôtures en limite séparative :

- Hauteur maximale 1,80m
- Mur en pierre existant
- Hauteur maximale 1,80m
- Clôture bois ou ganiveille bois
- Implantation de la clôture sur la limite de lot
- Plantation de haie vive (minimum 5 essences) obligatoire côté jardin

Dépositif de paves : sur les limites séparatives dans la continuité de la construction :

- Hauteur maximale 1,80m, longueur maximale 5m.
- En panneau bois à lames verticales ou maçonnerie de même couleur que la bâtli.
- Implantation sur la limite, pas de débords et de ruissellements vers le lot voisin.

L'ensemble des clôtures devront être perméables pour le passage de l'eau. Pour cela, les clôtures devront aménager un espace libre de 10 cm entre le terrain naturel et le bas de la clôture, afin de laisser passer l'eau facilement.

Arbre de haute tige à planter sur lot privé

Le bornage contractuel n'ayant pas été réalisé, les surfaces sont susceptibles d'être modifiées à la marge.

LEGENDE ESPACE PUBLIC

Périmètre du lotissement

Arbre à planter

Traitement minéral spécifique

Espace vert public

Stationnement public

Continuité piétonne

Éclairage

OM

Cancale

Lotissement "La Base Verrie"

MAITRE D'OEUVRE

URBANISTE - PAYSAGISTE

SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarmes - BP 30 333
35103 RENNES CEDEX 03

MAITRE D'OUVRAGE

SNC Foncier Conseil
2 rue Ferdinand
35044 RENNES
tel : 02 99 78 59 59

Urbanisme et Paysage

Urbanisme et Paysage

Urbanisme et Paysage



BUREAU ETUDE VRD

TECAM bureau d'études
47-49 Rue Kléber
35300 Fougères



Té debate : 02 99 99 99 4

contact@sitadin.fr

PA10 Graphique

Date : Avril 2024

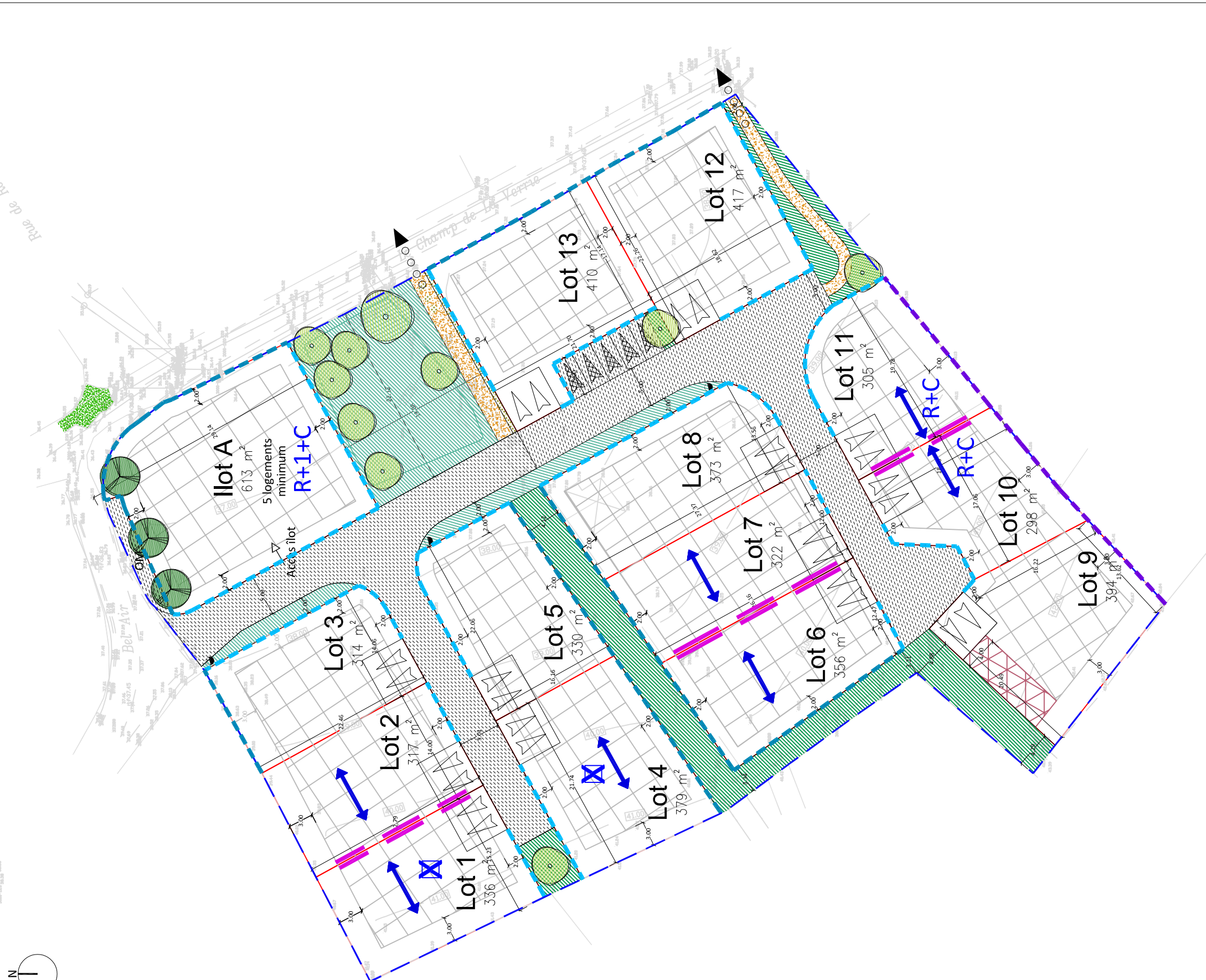
Echelle : 1/500e

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_05-DE



BU 2024/06-06

CANCALE - LOTISSEMENT LES JARDINS DE PORT PICAIN Acquisition de 5 logements locatifs (1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Un nouveau lotissement « les jardins de Port Picain » va être réalisé rue de la cour Ès Girard sur la commune de Cancale. Ce lotissement se situe près de la plage de Port-Picain, proche de tous commerces, des écoles et à proximité des transports en commun.

Il comportera 15 lots dont deux lots dédiés à du logement locatif social.

Le lot N°10 d'environ 372 m² accueillera 2 logements et le lot N°15 d'environ 391 m² accueillera quant à lui 3 logements.

La société Maison Demeurance, en accord avec la ville de Cancale, s'est rapprochée d'Emeraude Habitation et propose l'acquisition en VEFA de ces 5 maisons individuelles.

Il s'agit de deux maisons de types T4 et de trois maisons de type T3 avec jardins, celliers, et stationnements.

FINANCEMENT

Le financement se fera en PLUS – PLAI, selon répartition suivante :

	LOT 10	LOT 15
PLUS	1 T4	2 T3
PLAI	1 T4	1 T3

Cette opération sera proposée à la programmation 2024 ou 2025 du Conseil Départemental 35.

FONCIER

L'acquisition en VEFA est proposée au prix de 2 100 € HT/ m² de surface utile, compris annexes et stationnements.

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- L'acquisition en VEFA de 5 logements locatifs de type T3 et T4 à Cancale auprès du promoteur Maison Demeurance telle que décrite ci-dessus pour un montant de 2 100 € HT / m² de surface utile, compris annexes et stationnements.
- Les deux plans de financement prévisionnels joints en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes d'agrément et de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération,
- Le compromis et l'acte authentique de 5 logements pour un montant de 2 100 euros HT/m² SU compris annexes et stationnements, au vu de l'estimation de France Domaines.

Annexes : Plan de localisation,

Plan de masse,

Façade du projet,

Plan de financement lot 10 et lot 15.

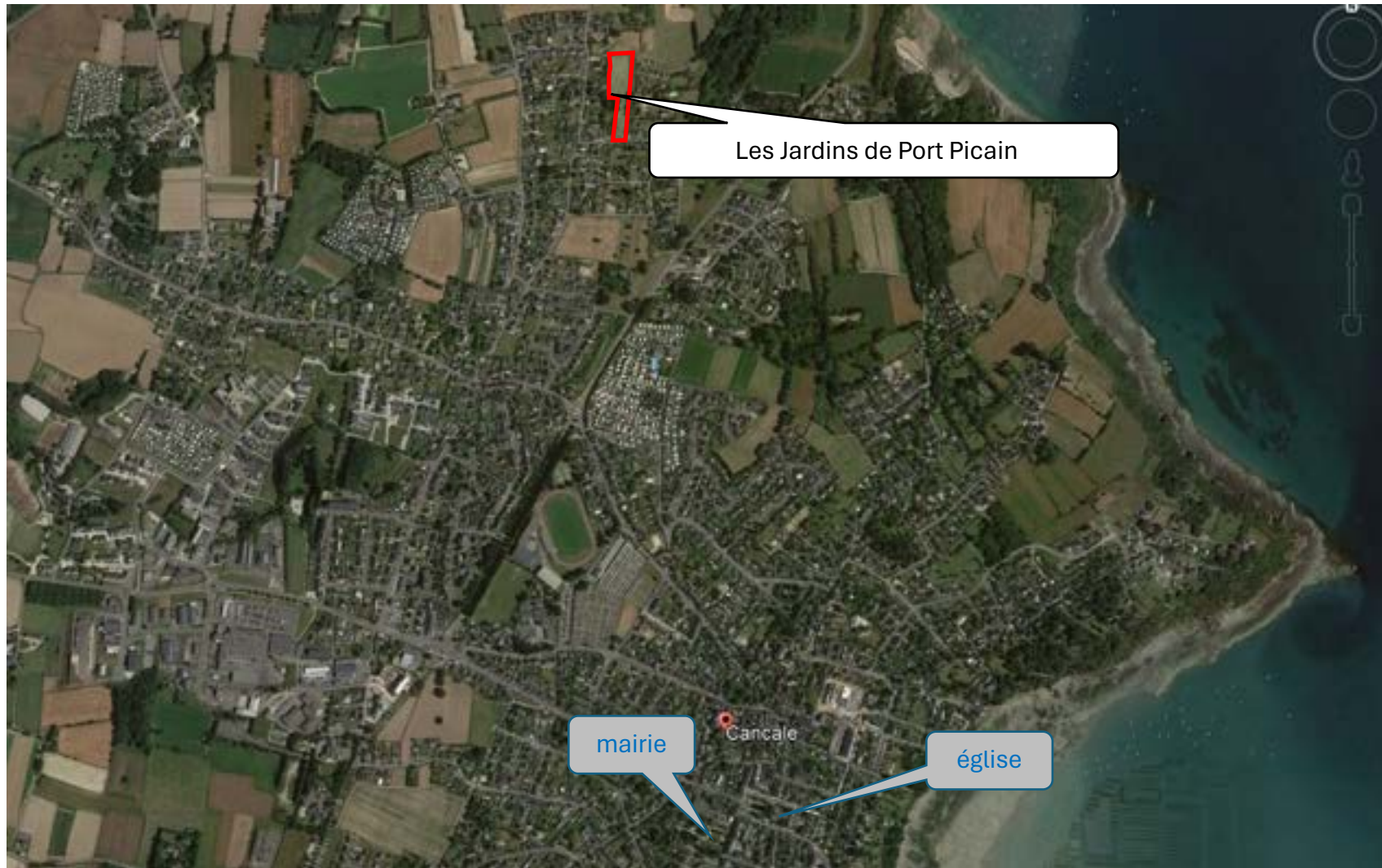
Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

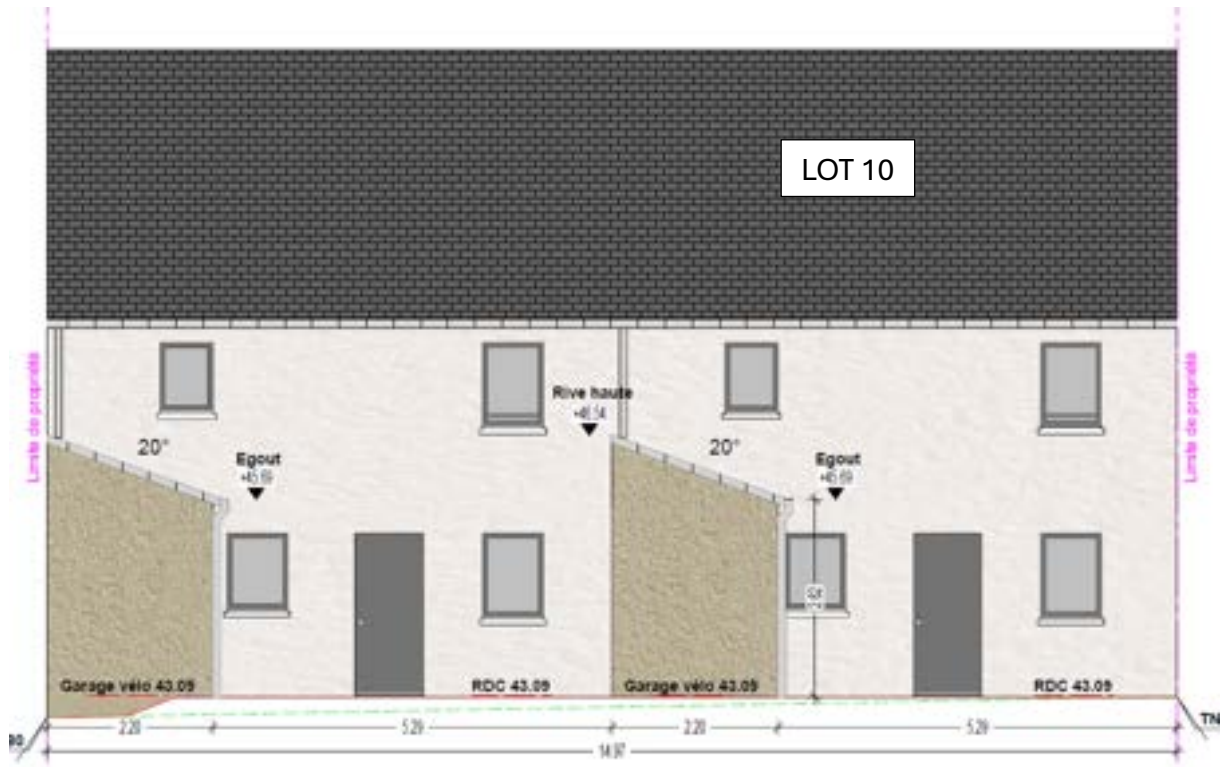
CANCALE Les Jardins de Port Picain



PLAN DES LOTS



FACADES AVANT:



FACADE NORD



PROFIL OUEST

EMERAUDE-HABITATION
 PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35 /SMA

ANNEE AGREMENT	NC	mise à jour : 3-juin-24	
2024		PFI VALIDE	A

Commune	CANCALE
Programme	les jardins de port picains lot 10
nbre de logts	2

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	411 345,32
TRAVFONC	2	61 756,95
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIDP	6	6 300,00
ASSDO	7	-
TOTAL		479 402,27

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
213 473	/logt
2 402	/m2 Shab

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	177,78
S utile (m2)	181,79



TVA appliqué 7,75%

prix Acquisition VEFA € HT/SH
 prix Acquisition VEFA € HT/SU

2 100,00 € 381 759,00 €

Taux de T.V.A. appl.	taux de TVA LASM	Total T.T.C. initial	Total HT.	T.V.A. 10%	Total T.T.C. avec T.V.A.

		ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES								
PRIX DE REVIENT	Acquisition et taxes									
	Acquisition part Foncier	47719,875	euros HT /logt	10,00%	7,75%	104 983,73	95 439,75	7 396,58	102 836,33	1
	Acquisition part Travaux	143159,625	euros HT /logt	10,00%	7,75%	314 951,18	286 319,25	22 189,74	308 508,99	1
	Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	19 087,95	19 087,95	-	19 087,95	2
	Frais divers	0,0%	de l'acquisition HT	0,00%	7,75%	-	-	-	-	2
						439 022,85	400 846,95	29 586,32	430 433,27	
	Travaux complémentaires									
	depenses diverses TVA 5,5% / logt	8 000	euros HT /logt	10,00%	7,75%	17 600,00	16 000,00	1 240,00	17 240,00	2
	depenses diverses TVA 5,5% / SU	-	euros HT /m2 SU	10,00%	7,75%	-	-	-	-	2
	depenses diverses TVA 20% / SU	-	euros HT /m2 SU	10,00%	7,75%	-	-	-	-	2
	depenses diverses TVA 5,5% / acqu	1,0%	% acquisition	10,00%	7,75%	4 180,00	3 800,00	294,50	4 094,50	2
		TTC	HT			21 780,00	19 800,00	1 534,50	21 334,50	2
	Parti Foncier	102836,33	95439,75							
	Parti Travaux	308508,99	286319,25	TOTAL		460 802,85	420 646,95	31 120,82	451 767,77	
	HONORAIRES ET DIVERS									
Etude interne	1,50%	en pourcentage			6 300,00	6 300,00	-	6 300,00	4	
			TOTAL		6 300,00	6 300,00	-	6 300,00		
	TOTAL PRIX DE REVIENT				467 102,85	426 946,95	31 120,82	458 067,77		

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION
 PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35/SMA

NC	mise à jour :	3-juin-24
	PFI VALIDE	A

Commune	CANCALE
Programme	les jardins de port picains lot 10
nbre de logts	2

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
177,78	88,89	88,89	0,00	surface habitable
181,79	90,90	90,90	0,00	surface utile
2	1	1	0	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	177,78
S utile (m2)	181,79



RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	35 281,00	7,7%
Total prêts	340 401,00	74,3%
Fonds propres	82 386,77	18,0%

					Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT									
	Subvention Etat			1,37%	6 281,00	1,00	6 280,00		6 281,00	
					-				-	
	Subvention Surcharge Foncière	0,00 euros / logt			-	-	-		-	
	Récupération de TVA (LASM)				9 035,08				-	
	Total subventions de l'état					15 316,08	1,00	6 280,00	-	6 281,00
	AUTRES SUBVENTIONS									
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOM	PLUS	1 euros / logt	6,83%	3 000,00	1 500,00	1 500,00		3 000,00	
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOM	PLAI	1 euros / logt		7 000,00	3 500,00	3 500,00		7 000,00	
			euros / logt		-	-	-		-	
	Fonds propres Conseil Départemental 35		euros / logt		19 000,00	7 000,00	12 000,00		19 000,00	
			euros / logt		-				-	
			euros / logt		-				-	
			euros / logt		-				-	
	Total autres subventions					29 000,00	12 000,00	17 000,00	-	29 000,00
PRETS CDC										
PRÉT CDC TRAVAUX			74,31%	234 703,00	117 352,00	117 352,00	-	1,00	234 703,00	
PRÉT CDC FONCIER				105 698,00	52 849,00	52 849,00		-	105 698,00	
PRÉT CDC COMPLEMENTAIRE				-	-	-		-	-	
Total prêts CDC					340 401,00	170 201,00	170 201,00	-	1,00	340 401,00
AUTRES PRETS										
				-	-	-		-	-	
				-	-	-		-	-	
				-	-	-		-	-	
				-	-	-		-	-	
				-	-	-		-	-	
				-	-	-		-	-	
				-	-	-		-	-	
Total autres prêts					-	-	-	-	-	
FONDS PROPRES				17,99%	82 386,77	41 193,39	41 193,39	-	82 386,77	
TOTAL					467 103,85	223 395,39	234 674,39	-	1,00	458 068,77

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION
 PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35 /SMA

ANNEE AGREMENT	NC	mise à jour :	3-juin-24
2024		PFI VALIDE	A

Commune	CANCALE
Programme	les jardins de port picains lot 15
nbre de logts	3

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	436 720,10
TRAVFONC	2	80 885,35
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIDP	6	6 700,00
ASSDO	7	-
TOTAL		524 305,45

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
152 444	/logt
2 386	/m2 Shab

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	191,67
S utile (m2)	191,67



prix Acquisition VEFA € HT/SH 2 100,00 €
 prix Acquisition VEFA € HT/SU 402 507,00 €

2 100,00 €	402 507,00 €	Taux de T.V.A. initial	taux de TVA LASM	Total T.T.C. initial	Total HT.	T.V.A. 10%	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------	--------------	------------------------	------------------	----------------------	-----------	------------	--------------------------

ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES								
Acquisition et taxes								
Acquisition part Foncier	33542,25	euros HT /logt	10,00%	8,50%	110 689,43	100 626,75	8 553,27	109 180,02
Acquisition part Travaux	100626,75	euros HT /logt	10,00%	8,50%	332 068,28	301 880,25	25 659,82	327 540,07
Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	20 125,35	20 125,35	-	20 125,35
Frais divers	0,0%	de l'acquisition HT	0,00%	8,50%	-	-	-	-
					462 883,05	422 632,35	34 213,10	456 845,45
Travaux complémentaires								
depenses diverses TVA 5,5% / logt	8 000	euros HT /logt	10,00%	8,50%	26 400,00	24 000,00	2 040,00	26 040,00
depenses diverses TVA 5,5% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	8,50%	-	-	-	-
depenses diverses TVA 20% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	8,50%	-	-	-	-
depenses diverses TVA 5,5% / acqu	1,0%	% acquisition	10,00%	8,50%	4 400,00	4 000,00	340,00	4 340,00
	TTC	HT			30 800,00	28 000,00	2 380,00	30 380,00
Part Foncier	109180,02	100626,75						
Part Travaux	327540,07	301880,25	TOTAL		493 683,05	450 632,35	36 593,10	487 225,45
HONORAIRES ET DIVERS								
Etude interne	1,49%	en pourcentage			6 700,00	6 700,00	-	6 700,00
			TOTAL		6 700,00	6 700,00	-	6 700,00
			TOTAL PRIX DE REVIENT		500 383,05	457 332,35	36 593,10	493 925,45

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35/SMA

NC	mise à jour :	3-juin-24
	PFI VALIDE	A

Commune	CANCALE
Programme	les jardins de port picains lot 15
nbre de logts	3

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
191,67	127,78	63,89	0,00	surface habitable
191,67	127,78	63,89	0,00	surface utile
3	2	1	0	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	191,67
S utile (m2)	191,67



RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	45 282,00	9,2%
Total prêts	359 800,00	72,8%
Fonds propres	88 843,44	18,0%

					Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT									
	Subvention Etat			1,27%	6 282,00	2,00	6 280,00		6 282,00	
					-				-	
	Subvention Surcharge Foncière	0,00 euros / logt			-	-	-		-	
	Récupération de TVA (LASM)				6 457,61				-	
	Total subventions de l'état					12 739,61	2,00	6 280,00	-	6 282,00
	AUTRES SUBVENTIONS									
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOM	PLUS	euros / logt	7,99%	6 000,00	4 000,00	2 000,00		6 000,00	
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOM	PLAI	euros / logt		7 000,00	4 666,67	2 333,33		7 000,00	
			euros / logt		-	-	-		-	
	Fonds propres Conseil Départemental 35		euros / logt		26 000,00	14 000,00	12 000,00		26 000,00	
			euros / logt		-				-	
			euros / logt		-				-	
			euros / logt		-				-	
	Total autres subventions					39 000,00	22 666,67	16 333,33	-	39 000,00
PRETS CDC										
PRÉT CDC TRAVAUX			72,85%	247 639,00	165 093,00	82 546,00	-	247 639,00		
PRÉT CDC FONCIER				112 161,00	74 774,00	37 387,00	-	112 161,00		
PRÉT CDC COMPLEMENTAIRE				-	-	-	-	-		
Total prêts CDC					359 800,00	239 867,00	119 933,00	-	359 800,00	
AUTRES PRETS										
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
Total autres prêts					-	-	-	-	-	
FONDS PROPRES				17,99%	88 843,44	59 228,96	29 614,48	-	88 843,44	
TOTAL					500 383,05	321 764,63	172 160,82	-	493 925,45	

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2024/06-07

CANCALE LE CLOS NOGAIN
Réponse appel à projet de la ville de Cancale
(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

La ville de Cancale a pour projet l'aménagement d'une ZAC publique « Le Clos Nogain ». Elle a décidé de lancer une consultation afin de retenir un groupement d'opérateurs pour les trois premiers îlots destinés à la création de logements.

Objet de la consultation

La consultation, dans le cadre d'une procédure avec négociation, porte sur la conclusion d'une promesse de vente pour la réalisation d'un programme de logements mixtes sur les lots 1a/1b et 2 de la ZAC du Clos Nogain à Cancale :

- Surface îlot 1a : 0,1879 ha
- Surface îlot 1b : 0,2920 ha
- Surface îlot 2 : 0,1029 ha

La totalité de l'emprise à acquérir par l'opérateur est donc de 0,5828 ha, appartenant à ce jour à l'EPF Bretagne mais devant être rétrocédée à la ville avant le 30 septembre 2024.

A l'issue de la présente procédure, une promesse de vente sera conclue entre le candidat retenu et la ville de Cancale.

Contexte du projet

Par délibération en date du 03/07/2023, la commune de Cancale a approuvé le dossier de création modificatif de la Zone d'Aménagement Concerté « Clos Nogain » à vocation principale d'habitat.

L'aménagement du nouveau quartier de la ville est prévu de longue date : les premières réflexions ont été entamées en 2005 avec la création de la ZAC, et poursuivie en 2012 avec une nouvelle étude de composition urbaine qui a permis de fixer les principes d'une opération spécifique dans le PLU actuel.

Aujourd'hui, la commune de Cancale souhaite engager la mise en œuvre de l'opération, en remettant à plat les principes initiaux afin d'élaborer un projet urbain qui porte des ambitions environnementales fortes et réponde mieux aux besoins résidentiels de la ville.

Le site actuel est devenu une dent creuse urbaine composée d'enclaves agricoles devant composer avec un environnement urbain constitué d'infrastructures routières structurantes, d'un tissu pavillonnaire composite et de quelques activités commerciales de proximité. L'enjeu de la couture urbaine de ces poches et de l'articulation avec les autres quartiers est par conséquent important pour le succès de l'opération et la constitution à terme d'un quartier ouvert faisant trait d'union avec le reste de la ville.

Ce projet vise également à explorer de nouvelles manières d'aménager la ville pour atteindre l'exemplarité environnementale par la création d'un nouveau quartier dans un contexte sensible (zone humide et tissu urbain constitué). Il s'inscrit dans une démarche de conception à forte dimension environnementale et paysagère et appelle à une réflexion exigeante sur la qualité urbaine et architecturale du quartier au regard de sa position en entrée de ville et à l'interface du grand paysage Cancalais, entre terre et mer.

Programme de construction

Les trois ilots, objets de la consultation, doivent accueillir un programme de logements réparti de la manière suivante :

- Ilot 1a : 35 logements collectifs
- Ilot 1b : 15 logements intermédiaires
- Ilot 2 : 50 logements collectifs
- TOTAL : 100 logements / 6700m² SDP

Logements abordables

Il est précisé que le programme global de la ZAC prévoit la réalisation de 30 % de logements sociaux et 20% de BRS. 30% de LLS prévus seront des PLUS / PLAI, et les BRS seront assimilés à du PLS.

A l'échelle des trois ilots, l'objectif est d'intégrer un total de 41 LLS et de 20 BRS. Les candidats seront libres de choisir la répartition de ces logements abordables au sein des ilots. Ainsi, le bailleur intégré au groupement devra préciser le montage prévisionnel des financements sollicités pour la réalisation de l'opération. La granulométrie des LLS et BRS se répartira idéalement de la manière suivante :

- 35 % de T2
- 50 % de T3
- 15 % de T4

Pour les LLS, la ville souhaite que les T2-T3 soient plus grands que la moyenne (de 45 à 55 m² pour les T2 et de 65 m² à 70 m² pour les T3). Le principe étant de laisser la possibilité de loger des gens provisoirement dans les séjours.

La Ville de Cancale devra être associée à la conception des logements abordables.

Accession libre

Elle correspond la part restante du programme, soit 39 logements.

La Ville de Cancale se réserve le droit d'accompagner les futurs acquéreurs sous réserve de répondre à critères sociaux spécifiques en leur versant une subvention.

La location touristique de courte durée devra être interdite. Cette clause devra être insérée dans les règlements de copropriété de l'opération.

La Ville de Cancale restera attentive au profil des futurs acquéreurs afin de favoriser les résidences principales.

COMPOSITION DES EQUIPES

Le présent appel à candidature répondant aux obligations de mise en concurrence de certains maîtres d'ouvrage sera ouvert à des équipes composées de principales parties prenantes d'un projet urbain et architectural :

- Un promoteur (mandataire du groupement) qui assurera la coordination de l'équipe-projet.
- Un bailleur social (pour le programme LLS / BRS).
- Un groupement de deux architectes au minimum. La présence d'une jeune agence d'architecture au sein du groupement est fortement recommandée.
- Un paysagiste.
- Un économiste de la construction.
- Un bureau d'étude environnement / énergie.
- Un bureau d'étude VRD et gestion de l'eau.
- Tout autre bureau d'études jugé nécessaire pour répondre aux objectifs du projet.

MODALITES D'ETUDE ET DE CESSION - PLANNING

Compte-tenu de la localisation stratégique des trois îlots en entrée de ZAC et de ville, le présent appel à projet est passé dans le cadre d'une procédure concurrentielle avec négociation. Il se déroulera en deux phases :

1. Une phase de sélection des candidatures :
Sur la base des propositions reçues dans le cadre du présent appel à projet, la Ville et sa MOE urbaine s'attacheront à retenir trois équipes promoteurs-bailleurs-architectes qui pourraient réaliser en tant que maître d'ouvrage le programme immobilier.
2. Une phase de concours, de négociation et de sélection du lauréat :
Seuls les candidats sélectionnés à l'issue de la phase « candidature » seront invités à remettre une esquisse intermédiaire, puis une esquisse finale.

Echéancier prévisionnel :

Phase candidature :

Publicité / lancement appel à projet : 22 mai 2024
Remise des propositions : 21 juin 2024
Désignation des équipes lauréates : 27 juin 2024

Phase Concours :

Réunion de lancement du concours : 28 août 2024
Rendu esquisse intermédiaire : 18 octobre 2024
Atelier de travail – Présentation esquisse intermédiaire : 29 octobre 2024
Rendu esquisse finale : 29 novembre 2024
Présentation esquisse finale par le candidat : 10 décembre 2024

Sélection du lauréat lors du jury d'attribution : 17 décembre 2024

Indemnités versées aux candidats non retenus

Les candidats admis à participer à la phase concours, et ayant remis les livrables conformément au présent cahier des charges, pourront recevoir une indemnité par la Ville de Cancale.

Les deux candidats non retenus seront indemnisés à hauteur de 20 000 € HT chacun. L'indemnité du lauréat sera intégrée à sa rémunération future. Le candidat devra préciser la répartition de cette rémunération au sein de son équipe.

Cession foncière

Elle se fera directement de la Ville de Cancale à l'opérateur.

Charge foncière imposée :

Habitat libre : La valeur de la SDP est fixée à 350 euros HT/m².
BRS : La valeur de la SHAB est fixée à 270 euros HT/m².
LLS : La valeur de la SU est fixée à 60 euros HT/m².

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La participation d'Emeraude Habitation à cet appel à projet

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats et marchés nécessaires à la réponse à cet appel à projet.

Annexes : pièces graphiques

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_07-DE

CANCALE - CLOS NOGAIN



Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_07-DE



BU 2024/06-08

ROZ-LANDRIEUX **Acquisition d'un logement en VEFA** **(1^{ère} délibération)**

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Par délibération en date du 29/09/2023 (BUR2023/09-03) le bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'accompagnement de la commune dans sa réflexion sur la réalisation du projet comportant un local artisanal destiné à être vendu à un commerçant et un logement locatif social.

La commune de ROZ LANDRIEUX, par délibération du 07/05/2024, a validé la cession du foncier nécessaire à cette opération au promoteur DEMEURANCE, sous réserve notamment de la cession du logement à un bailleur social.

ACQUISITION EN VEFA D'UN LOGEMENT

Le promoteur DEMEURANCE propose à Emeraude Habitation l'acquisition d'un logement de type T3 (situé au 1^{er} étage du bâtiment) et d'une place de stationnement pour un montant total de 120 500 euros HT (environ 1835 euros HT / m²SHAB).

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

FINANCEMENT

Ce logement T3 sera financé en PLUS et sera proposé à la programmation 2024 du Conseil Départemental 35.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet d'acquisition en VEFA d'un logement auprès du promoteur DEMEURANCE tel que décrit ci-dessus, pour un montant de 120 500 euros HT, sous réserve de l'avis des domaines.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes d'agrément et de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération,
- Le contrat de réservation et l'acte authentique de 1 logement pour un montant de 120 500 euros HT compris stationnement, au vu de l'estimation de France Domaines.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



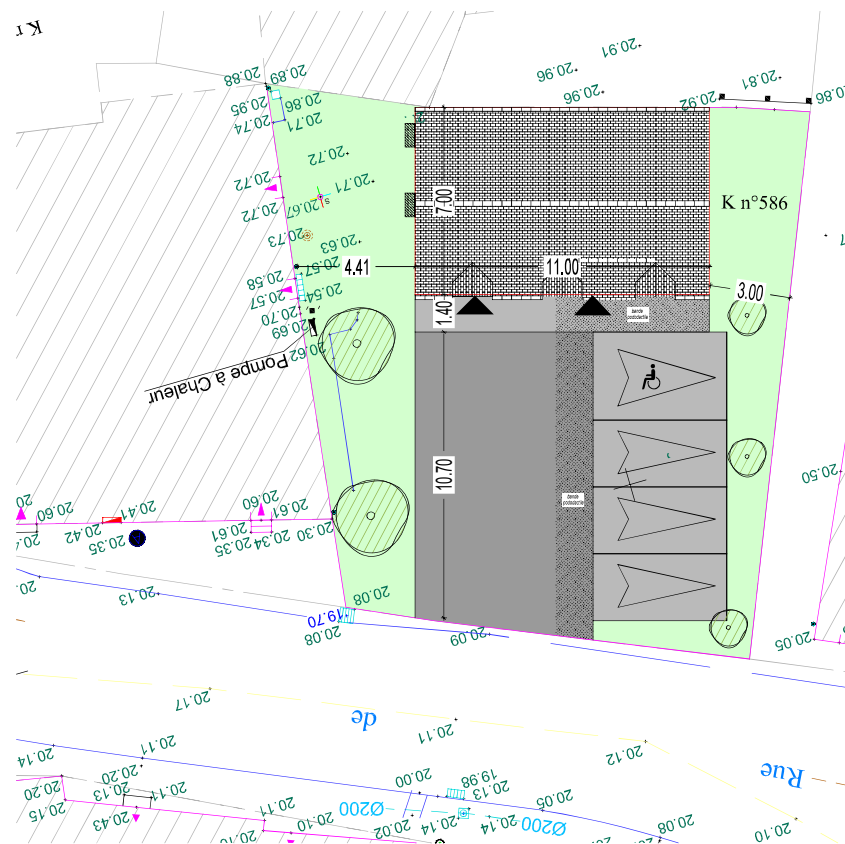
Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_08-DE



EMERAUDE HABITATION

13, Rue de l'Église - ROZ LANDRIEUX

Maisons Demeurance
CONCEPTEUR CONSTRUCTEUR

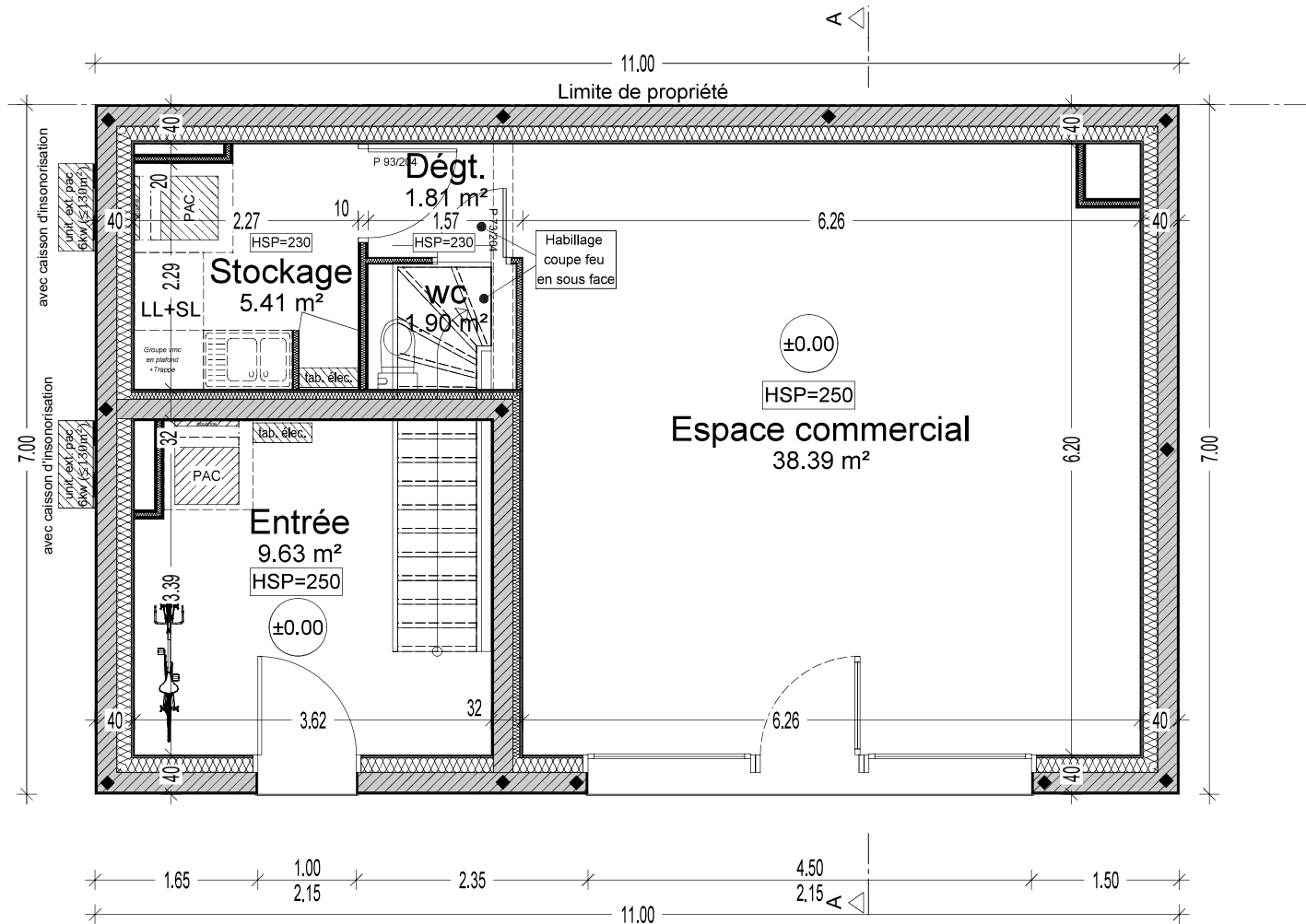
PLAN DE MASSE

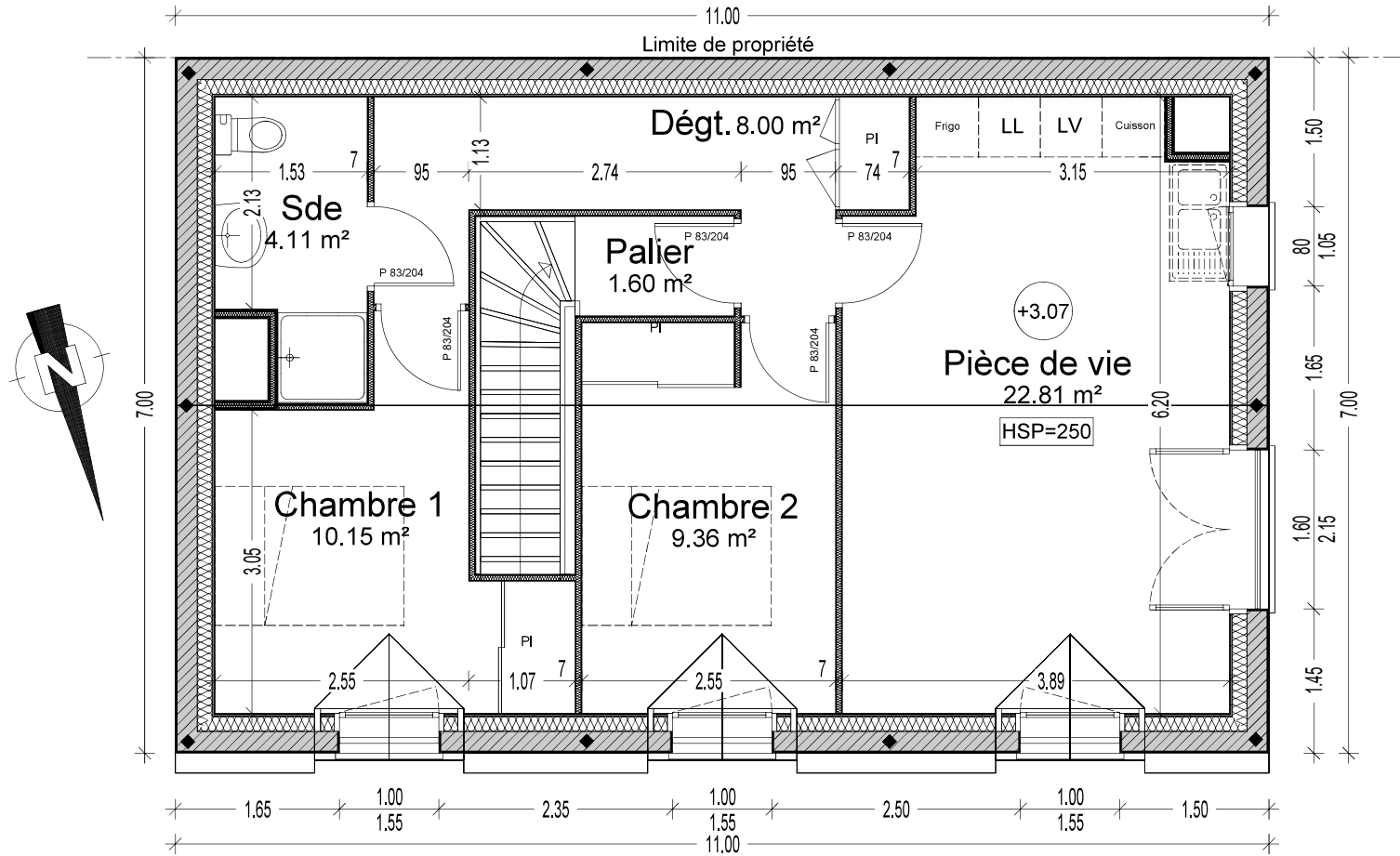
NB

AP4

03/04/2024

Echelle : 1/200





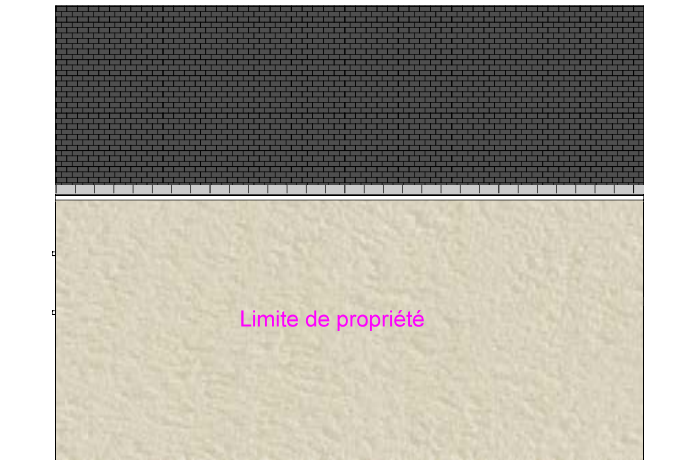
Envoyé en préfecture le 19/06/2024
Reçu en préfecture le 19/06/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_08-DE



FACADE NORD



FACADE OUEST



FACADE SUD



FACADE EST

EMERAUDE-HABITATION
 PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35 /SMA

ANNEE AGREMENT	0	mise à jour :	6-juin-24
2024		PFI VALIDE	A



Commune	ROZ LANDRIEUX
Programme	Commerce et logement
nbre de logts	1

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	132 550,00
TRAVFONC	2	19 225,00
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIDP	6	1 900,00
ASSDO	7	-
TOTAL		153 675,00

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
134 425	/logt
2 047	/m2 Shab

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

S hab (m2)	65,66
S utile (m2)	65,66

prix Acquisition VEFA € HT/SHAB
1 835,21 € **120 500,00 €**

prix Acquisition VEFA € HT/SU
1 835,21 **120 500,00 €**

TVA appliqué 10,00%

Taux de T.V.A. initial	taux de TVA LASM	Total T.T.C. initial	Total H.T.	T.V.A. 10%	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------------------	------------------	----------------------	------------	------------	--------------------------

PRIX DE REVIENT	ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES								
	Acquisition et taxes								
	Acquisition part Foncier	24100	euros HT / logt	10,00%	10,00%	26 510,00	24 100,00	2 410,00	26 510,00
	Acquisition part Travaux	96400	euros HT / logt	10,00%	10,00%	106 040,00	96 400,00	9 640,00	106 040,00
	Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	6 025,00	6 025,00	-	6 025,00
	Frais divers	0,0%	de l'acquisition HT	0,00%	10,00%	-	-	-	-
						138 575,00	126 525,00	12 050,00	138 575,00
	Travaux complémentaires								
	dépenses diverses TVA 5.5% / logt	6 000	euros HT /logt	10,00%	10,00%	6 600,00	6 000,00	600,00	6 600,00
	dépenses diverses TVA 5.5% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	10,00%	-	-	-	-
	dépenses diverses TVA 20% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	10,00%	-	-	-	-
	dépenses diverses TVA 5.5% / acqu	0,0%	% acquisition	10,00%	10,00%	-	-	-	-
		TTC	HT			6 600,00	6 000,00	600,00	6 600,00
	Part Foncier	26510,00	24100,00						
	Part Travaux	106040,00	96400,00		TOTAL	145 175,00	132 525,00	12 650,00	145 175,00
	HONORAIRES ET DIVERS								
	Etude interne	1,43%	en pourcentage			1 900,00	1 900,00	-	1 900,00
					TOTAL	1 900,00	1 900,00	-	1 900,00
	TOTAL PRIX DE REVIENT					147 075,00	134 425,00	12 650,00	147 075,00

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION

PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35/SMA

0	mise à jour :	6-juin-24
	PFI VALIDE	A



Commune	ROZ LANDRIEUX
Programme	Commerce et logement
nbre de logts	1

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
65,66	65,66	0,00	0,00	surface habitable
65,66	65,66	0,00	0,00	surface utile
1	1	0	0	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	65,66
S utile (m2)	65,66

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	12 001,00	8,2%
Total prêts	113 100,00	76,9%
Fonds propres	21 974,00	14,9%

SUBVENTIONS ETAT				Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
Subvention Etat				1,00	1,00	-		1,00
			0,00%	-				-
Subvention Surcharge Foncière	0,00 euros / logt			-	-	-		-
Récupération de TVA (LASM)				-				-
Total subventions de l'état				1,00	1,00	-	-	1,00
AUTRES SUBVENTIONS								
	euros / logt			-	-	-		-
	euros / logt			-				-
	euros / logt			-	-			-
Fonds propres Conseil Départemental 35	euros / logt		8,16%	9 000,00	9 000,00	-		9 000,00
BONUS CD 35	euros / logt			3 000,00	3 000,00	-		3 000,00
	euros / logt				-			-
	euros / logt				-			-
Total autres subventions				12 000,00	12 000,00	-	-	12 000,00
PRETS CDC								
PRÊT CDC TRAVAUX				86 085,00	86 085,00	-	-	86 085,00
PRÊT CDC FONCIER			76,90%	27 015,00	27 015,00	-	-	27 015,00
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE				-	-	-	-	-
Total prêts CDC				113 100,00	113 100,00	-	-	113 100,00
AUTRES PRETS								
				-	-	-	-	-
				-				-
				-	-	-	-	-
				-				-
				-	-	-	-	-
				-				-
				-	-	-	-	-
Total autres prêts				-	-	-	-	-
FONDS PROPRES				14,9%	21 974,00	21 974,00	-	21 974,00
TOTAL					147 075,00	147 075,00	-	147 075,00

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2024/06-09

LA GOUESNIERE
LOTISSEMENT LE CLOS BRETON (RUE DU MARCHÉ)
Projet d'acquisition de 4 logements
(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Un nouveau lotissement « Le Clos Breton » va être réalisé rue du Marché, sur la commune de La Gouesnière. Ce lotissement se situe près des commerces, des écoles et à proximité des transports en commun.

Il comportera 22 lots dont un lot dédié à du logement locatif social, le lot N°11 d'environ 430 m², pour accueillir 4 logements.

La société Maison Demeurance, en accord avec la commune de La Gouesnière, s'est rapprochée d'Emeraude Habitation et propose l'acquisition en VEFA de ces 4 logements intermédiaires.

Il s'agit de 4 appartements de types T3 disposant chacun d'un espace extérieur (jardin ou balcon) et d'un cellier. L'opération comporte 5 places de stationnement.

FINANCEMENT

Le financement se fera en PLUS – PLAI, selon répartition suivante :

	LOT 11
PLUS	2 T3
PLAI	2 T3

Cette opération sera proposée à la programmation 2024 ou 2025 du Conseil Départemental 35.

FONCIER

L'acquisition en VEFA est proposée au prix de 1 900 € HT/ m² de surface utile, compris annexes et stationnements.

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- L'acquisition en VEFA de 4 logements locatifs de type T3 à La Gouesnière auprès du promoteur Maison Demeurance telle que décrite ci-dessus pour un montant de 1 900 € HT / m² de surface utile, compris annexes et stationnements.
- Le plan de financement prévisionnel joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes d'agrément et de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération,
- Le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA de 4 logements pour un montant de 1 900 euros HT/m² SU compris annexes et stationnements, au vu de l'estimation de France Domaines.

*Annexes : Plan de localisation,
Plan de masse,
Façade du projet,
Plan de financement lot 11.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Plan de localisation



Plan de masse



Façade



EMERAUDE-HABITATION
 PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35 /SMA

ANNEE AGREMENT	NC	mise à jour : 3-juin-24	
2024		PFI VALIDE	A

Commune	LA GOUESNIERE
Programme	LE CLOS BRETON
nbre de logts	4

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	559 063,03
TRAVFONC	2	83 680,08
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIDP	6	8 500,00
ASSDO	7	-
TOTAL		651 243,11

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
144 327	/logt
2 208	/m2 Shab

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	261,44
S utile (m2)	273,08



TVA appliqué 7,75%

prix Acquisition VEFA € HT/SH
 prix Acquisition VEFA € HT/SU

1 900,00 €	518 852,00 €	Taux de T.V.A. appl.	taux de TVA LASM	Total T.T.C. initial	Total HT.	T.V.A. 10%	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------	--------------	----------------------	------------------	----------------------	-----------	------------	--------------------------

		ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES								
PRIX DE REVIENT	Acquisition et taxes									
	Acquisition part Foncier	32428,25	euros HT / logt	10,00%	7,75%	142 684,30	129 713,00	10 052,76	139 765,76	1
	Acquisition part Travaux	97284,75	euros HT / logt	10,00%	7,75%	428 052,90	389 139,00	30 158,27	419 297,27	1
	Frais d'acquisition	4,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	20 754,08	20 754,08	-	20 754,08	2
	Frais divers	0,0%	de l'acquisition HT	0,00%	7,75%	-	-	-	-	2
						591 491,28	539 606,08	40 211,03	579 817,11	
	Travaux complémentaires									
	depenses diverses TVA 5,5% / logt	0 000	euros HT /logt	10,00%	7,75%	26 400,00	24 000,00	1 860,00	25 860,00	2
	depenses diverses TVA 5,5% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	7,75%	-	-	-	-	2
	depenses diverses TVA 20% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	7,75%	-	-	-	-	2
	depenses diverses TVA 5,5% / acqu	1,0%	% acquisition	10,00%	7,75%	5 720,00	5 200,00	403,00	5 603,00	2
		TTC	HT			32 120,00	29 200,00	2 263,00	31 463,00	2
	Parti Foncier	139765,76	129713,00							
	Parti Travaux	419297,27	389139,00	TOTAL		623 611,28	568 806,08	42 474,03	611 280,11	
	HONORAIRES ET DIVERS									
Etude Interne	1,49%	en pourcentage			8 500,00	8 500,00	-	8 500,00	4	
			TOTAL		8 500,00	8 500,00	-	8 500,00		
			TOTAL PRIX DE REVIENT		632 111,28	577 306,08	42 474,03	619 780,11		

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35/SMA

NC	mise à jour :	3-juin-24
	PFI VALIDE	A

Commune	LA GOUESNIERE
Programme	LE CLOS BRETON
nbre de logts	4

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
261,44	130,72	130,72	0,00	surface habitable
273,08	136,54	136,54	0,00	surface utile
4	2	2	0	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	261,44
S utile (m2)	273,08



RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	70 562,00	11,4%
Total prêts	437 702,00	70,6%
Fonds propres	111 516,11	18,0%

					Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT									
	Subvention Etat				2,03%	12 562,00	2,00	12 560,00		12 562,00
	Subvention Surcharge Foncière 0,00 euros / logt									
	Récupération de TVA (LASM)					12 331,17				
	Total subventions de l'état					24 893,17	2,00	12 560,00	-	12 562,00
	AUTRES SUBVENTIONS									
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOM PLUS euros / logt				9,38%	6 000,00	6 000,00			6 000,00
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOM PLAI euros / logt						14 000,00	14 000,00		14 000,00
	Fonds propres Conseil Départemental 35 euros / logt						38 000,00	14 000,00	24 000,00	38 000,00
Total autres subventions					58 000,00	20 000,00	38 000,00	-	58 000,00	
PRETS CDC										
PRÉT CDC TRAVAUX				70,62%	300 396,00	150 198,00	150 198,00		300 396,00	
PRÉT CDC FONCIER						137 306,00	68 653,00	68 653,00		137 306,00
PRÉT CDC COMPLEMENTAIRE										
Total prêts CDC					437 702,00	218 851,00	218 851,00	-	437 702,00	
AUTRES PRETS										
Total autres prêts					-	-	-	-	-	
FONDS PROPRES				17,99%	111 516,11	55 758,05	55 758,05	-	111 516,11	
TOTAL					632 111,28	294 611,06	325 169,06	-	619 780,11	

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2024/06-10

MINIAC MORVAN - LOTISSEMENT LE CLOS DES POMMIERS Projet d'acquisition de 2 logements (1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Un lotissement « le Clos des Pommiers » a été réalisé dans le lieu-dit « le Vieux Bourg », rue des Sablonnières sur la commune de Miniac-Morvan. Ce lotissement se situe au Sud de la commune.

Il comporte environ 20 lots dont deux lots dédiés à du logement locatif social :

- Le lot N°21 d'environ 200 m² pour la réalisation d'1 logement individuel,
- Le lot N°22 d'environ 200 m² pour la réalisation d'1 logement individuel.

La société Maison Demeurance, en accord avec la commune de Miniac Morvan, s'est rapprochée d'Emeraude Habitation et propose l'acquisition en VEFA de ces 2 logements individuels.

Il s'agit de 2 maisons de types T4 disposant d'un garage, d'un abri de jardin et de stationnement.

FINANCEMENT

Le financement se fera en PLUS – PLAI, selon répartition suivante :

	LOT 21	LOT 22
PLUS	1 T4	
PLAI		1 T4

Cette opération sera proposée à la programmation 2024 du Conseil Départemental 35.

FONCIER

L'acquisition en VEFA est proposée au prix de 1 900 € HT/ m² de surface utile, compris annexes et stationnements.

L'acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- L'acquisition en VEFA de 2 logements locatifs de type T4 à Miniac-Morvan auprès du promoteur Maison Demeurance telle que décrite ci-dessus pour un montant de 1 900 € HT / m² de surface utile, compris annexes et stationnements, et au vu de l'estimation des domaines.
- Le plan de financement prévisionnel joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes d'agrément et de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération,
- Le contrat de réservation et l'acte authentique d'acquisition en VEFA de 2 logements pour un montant de 1 900 euros HT/m² SU compris annexes et stationnements, au vu de l'estimation de France Domaines.

*Annexes : Plan de localisation,
Plan de masse,
Façade du projet,
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,

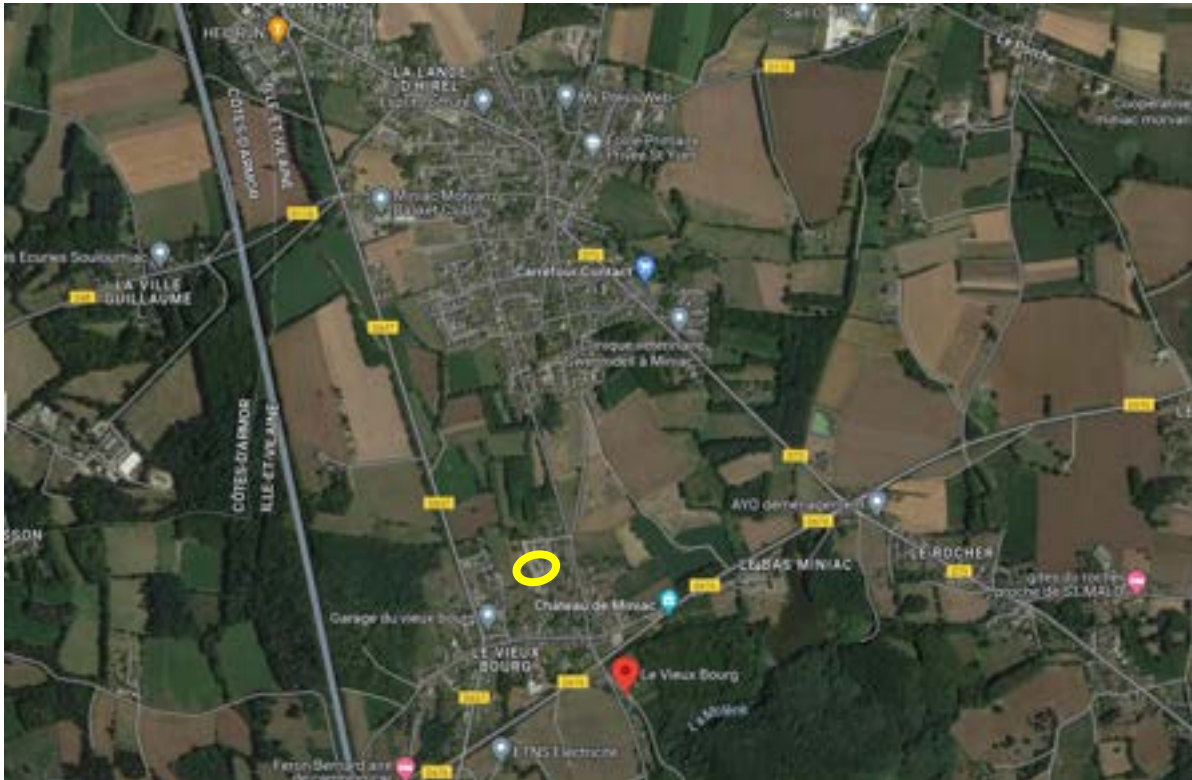


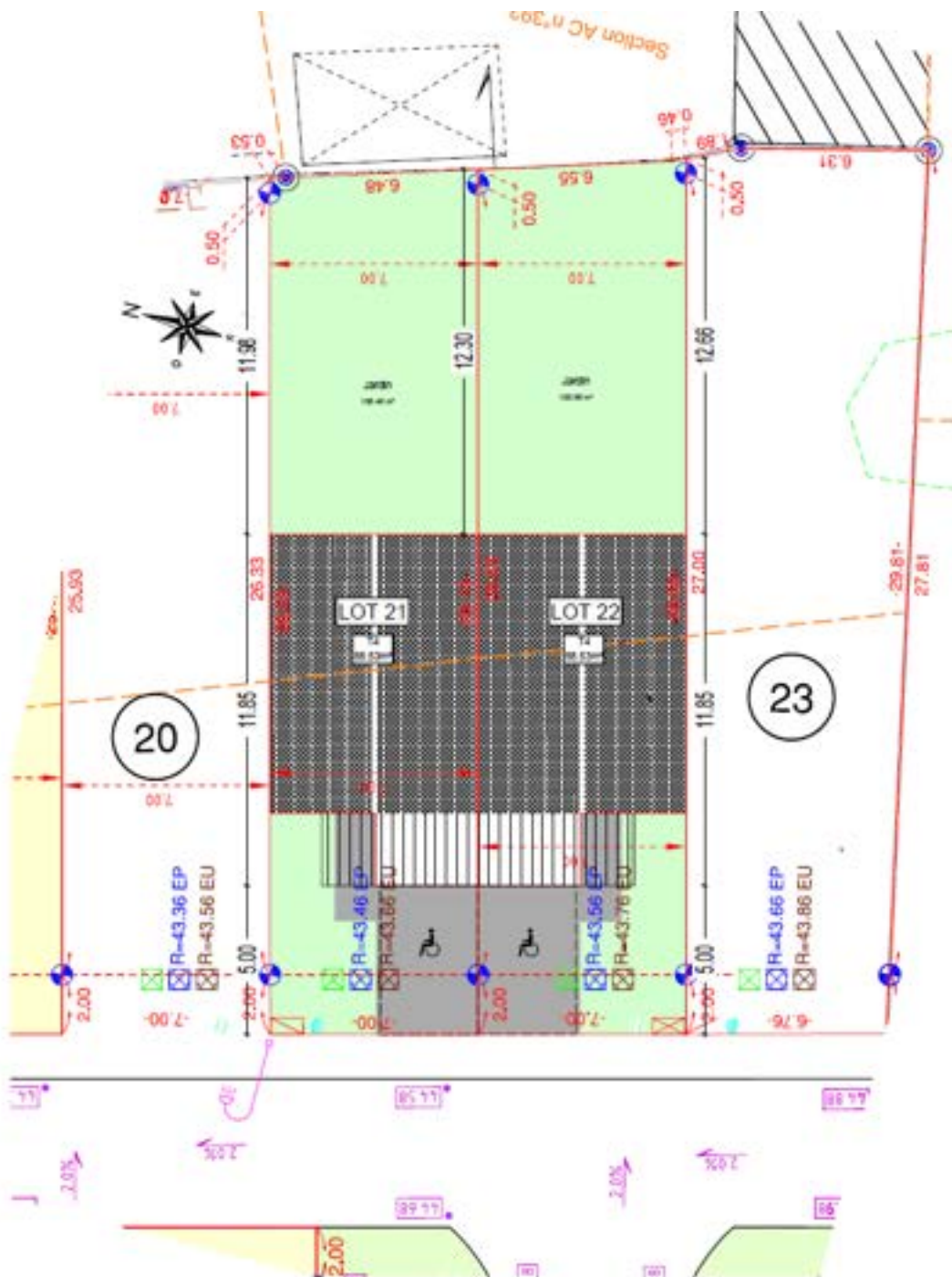
Gilles Lurton.

LE CLOS DES POMMIERS

VEFA DEMEURANCE

MINIAC MORVAN







FACADE OUEST



FACADE EST

Lot 21 et Lot 22

Lot 21-22, Le Dos des Pommiers-MINAC-MORVAN

Maisons Demeurar

CONCEPTEUR ARCHITECTE

EMERAUDE-HABITATION
 PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35 /SMA

ANNEE AGREMENT	NC	mise à jour :	3-juin-24
2024		PFI VALIDE	A

Commune	MINIAC MORVAN
Programme	Le clos du pommier
nbre de logts	2

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	382 958,59
TRAVFONC	2	47 078,70
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIDP	6	5 800,00
ASSDO	7	-
TOTAL		435 837,29

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
196 292	/logt
2 217	/m2 Shab

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	177,06
S utile (m2)	187,06



TVA appliqué 7,75%

prix Acquisition VEFA € HT/SH
 prix Acquisition VEFA € HT/SU

1 900,00 €	355 414,00 €	Taux de T.V.A. initial	taux de TVA LASM	Total T.T.C. initial	Total HT.	T.V.A. 10%	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------	--------------	------------------------	------------------	----------------------	-----------	------------	--------------------------

		ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES							
PRIX DE REVIENT	Acquisition et taxes								
	Acquisition part Foncier	44426,75	euros HT / logt	10,00%	7,75%	97 738,85	88 853,50	6 886,15	95 739,65
	Acquisition part Travaux	133280,25	euros HT / logt	10,00%	7,75%	293 216,55	266 560,50	20 658,44	287 218,94
	Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	17 770,70	17 770,70	-	17 770,70
	Frais divers	0,0%	de l'acquisition HT	0,00%	7,75%	-	-	-	-
						408 726,10	373 184,70	27 544,59	400 729,29
	Travaux complémentaires								
	depenses diverses TVA 5,5% / logt	9 000	euros HT /logt	10,00%	7,75%	11 000,00	10 000,00	775,00	10 775,00
	depenses diverses TVA 5,5% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	7,75%	-	-	-	-
	depenses diverses TVA 20% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	7,75%	-	-	-	-
	depenses diverses TVA 5,5% / acqu	1,0%	% acquisition	10,00%	7,75%	3 960,00	3 600,00	279,00	3 879,00
		TTC	HT			14 960,00	13 600,00	1 054,00	14 654,00
	Parti Foncier	26739,65	88853,50						
	Parti Travaux	287218,94	266560,50	TOTAL		423 686,10	386 784,70	28 598,59	415 383,29
	HONORAIRES ET DIVERS								
Etude interne	1,50%	en pourcentage			5 800,00	5 800,00	-	5 800,00	
			TOTAL		5 800,00	5 800,00	-	5 800,00	
			TOTAL PRIX DE REVIENT		429 486,10	392 584,70	28 598,59	421 183,29	

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35/SMA

NC	mise à jour :	3-juin-24
	PFI VALIDE	A

Commune	MINIAC MORVAN
Programme	Le clos du pommier
nbre de logts	2

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
177,06	88,53	88,53	0,00	surface habitable
187,06	93,53	93,53	0,00	surface utile
2	1	1	0	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	177,06
S utile (m2)	187,06



RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	35 281,00	8,4%
Total prêts	310 100,00	73,6%
Fonds propres	75 802,29	18,0%

					Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT									
	Subvention Etat			1,49%	6 281,00	1,00	6 280,00		6 281,00	
					-				-	
	Subvention Surcharge Foncière	0,00 euros / logt			-	-	-		-	
	Récupération de TVA (LASM)				8 302,82				-	
	Total subventions de l'état					14 583,82	1,00	6 280,00	-	6 281,00
	AUTRES SUBVENTIONS									
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOM	PLUS	euros / logt	6,89%	3 000,00	3 000,00			3 000,00	
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOM	PLAI	euros / logt		7 000,00		7 000,00		7 000,00	
			euros / logt		-	-	-		-	
	Fonds propres Conseil Départemental 35		euros / logt		19 000,00	7 000,00	12 000,00		19 000,00	
			euros / logt	-				-		
			euros / logt	-				-		
			euros / logt	-				-		
	Total autres subventions					29 000,00	10 000,00	19 000,00	-	29 000,00
PRETS CDC										
PRÉT CDC TRAVAUX			73,63%	213 624,00	106 812,00	106 812,00	-	213 624,00		
PRÉT CDC FONCIER				96 476,00	48 238,00	48 238,00	-	96 476,00		
PRÉT CDC COMPLEMENTAIRE				-	-	-	-	-		
Total prêts CDC					310 100,00	155 050,00	155 050,00	-	310 100,00	
AUTRES PRETS										
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
				-	-	-	-	-		
Total autres prêts					-	-	-	-		
FONDS PROPRES				18,00%	75 802,29	37 901,14	37 901,14	-	75 802,29	
TOTAL					429 486,10	202 952,14	218 231,14	-	421 183,29	

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2024/06-11

**SAINT-MALO – RUE D’ALGER « PLAISANCE »
7 logements en usufruit locatif social (ULS)**

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération du 16 février 2024 (BU 2024/02-01), le bureau du Conseil d’Administration d’Emeraude Habitation a validé le projet d’acquisition de 7 logements en Usufruit Locatif Social dans l’opération PLAISANCE pour un prix d’acquisition de de 900 euros HT/m² SHAB compris annexes et stationnements.

DESCRIPTION

La proposition d’acquisition en ULS du promoteur comporte :

- 7 logements, répartis en : 3 T2 + 3 T3 + 1T4.
- 8 places de stationnement en sous-sol.

FINANCEMENT

Cette opération est proposée à la programmation 2024 du Département 35.

Cette opération est située dans le QPV de la Ville de Saint-Malo.

Les logements seront financés en PLS (ULS).

Le plan de financement indice A est joint en annexe.

LE BUREAU DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l’unanimité,

VALIDE

- Le Plan de financement des 7 logements en usufruit locatif social PLS.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes d'agrément et de financement,
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

*Annexes : Plan de localisation
Eléments graphiques
Plan de financement*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



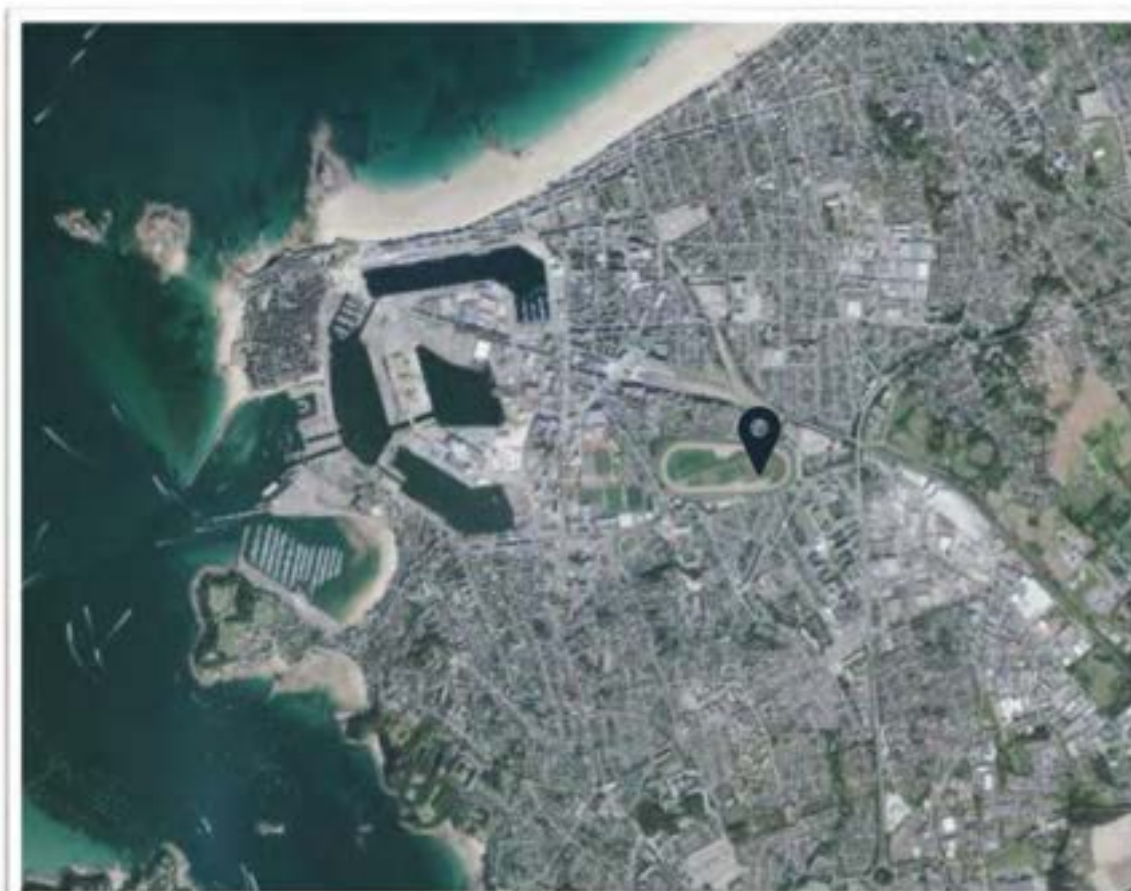
Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_11-DE



Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_11-DE





EMERAUDE-HABITATION

PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35

ANNEE AGREMENT

2024

0	mise à jour :	4-juin-24
	PFI VALIDE	A

Commune	SAINT-MALO
Programme	PLAISANCE
nbre de logts	7

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	406 236,60
TRAVFONC	2	82 539,59
ALEA	3	2 437,42
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIOP	6	6 100,00
ASSDO	7	-
TOTAL		497 313,61

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
59 737	/ logt
1 019	/ m2 Shab

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

S hab (m2)	410,34
S utile (m2)	443,97

PLS Usufruit

prix Acquisition VEFA USUFRUIT € HT/SHAB

900,00

prix Acquisition VEFA USUFRUIT € HT/SU

831,83

369 306,00 €

TVA Appliqué

10%

Taux de T.V.A. initial	taux de TVA LASM	Total T.T.C. initial	Total H.T.	T.V.A. LASM	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------------------	------------------	----------------------	------------	-------------	--------------------------

ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES									
Acquisition et taxes									
Acquisition part Foncier	15827,4	euros HT /logt	10,00%	10,00%	121 870,98	110 791,80	11 079,18	121 870,98	1
Acquisition part Travaux	36930,6	euros HT /logt	10,00%	10,00%	284 365,62	258 514,20	25 851,42	284 365,62	1
Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	5 539,59	5 539,59	-	5 539,59	2
Frais divers	2,0%	de l'acquisition HT	10,00%	10,00%	2 437,42	2 215,84	221,58	2 437,42	3
					414 213,61	377 061,43	37 152,18	414 213,61	
Travaux complémentaires									
dépenses diverses TVA 5,5% / logt	5 000	euros HT /logt	10,00%	10,00%	38 500,00	35 000,00	3 500,00	38 500,00	2
dépenses diverses TVA 5,5% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	10,00%	-	-	-	-	2
dépenses diverses TVA 20% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	10,00%	-	-	-	-	2
dépenses diverses TVA 5,5% / acqu	0,0%	% acquisition	10,00%	10,00%	-	-	-	-	2
					38 500,00	35 000,00	3 500,00	38 500,00	2
Part Foncier	44538,30								
Part Travaux	123809,69								
					452 713,61	412 061,43	40 652,18	452 713,61	
HONORAIRES ET DIVERS									
Etude interne	1,48%	en pourcentage			6 100,00	6 100,00	-	6 100,00	6
					6 100,00	6 100,00	-	6 100,00	
TOTAL PRIX DE REVIENT					458 813,61	418 161,43	40 652,18	458 813,61	

PRIX DE REVIENT

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_11-DE

EMERAUDE-HABITATION
 PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35



Commune	SAINT-MALO
Programme	PLAISANCE
nbre de logts	7

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
410,34	0,00	0,00	410,34	surface habitable
443,97	0,00	0,00	443,97	surface utile
7	0	0	7	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	410,34
S utile (m2)	443,97

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	0,00	0,0%
Total prêts	413 000,00	90,0%
Fonds propres	45 813,61	10,0%

FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
	Subvention Etat		-	-	-	-	-
Subvention Surcharge Foncière	0,00 euros / logt	0,00%	-	-	-	-	
Récupération de TVA (LASM)			-			-	
Total subventions de l'état			-	-	-	-	
AUTRES SUBVENTIONS							
SUBVENTION SAINT MALO AGGLOM	PLUS 0 euros / logt	0,00%					-
SUBVENTION SAINT MALO AGGLOM	PLAI 0 euros / logt						-
	euros / logt						-
	euros / logt						-
	euros / logt						-
	euros / logt						-
Total autres subventions			-	-	-	-	
PRETS CDC							
PRÊT CDC TRAVAUX		90,01%	233 995,00	-	-	233 995,00	233 995,00
PRÊT CDC FONCIER			-	-	-	-	-
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE			179 005,00	-	-	179 005,00	179 005,00
Total prêts CDC			413 000,00	-	-	413 000,00	413 000,00
AUTRES PRETS							
			-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-
Total autres prêts			-	-	-	-	
FONDS PROPRES							
		10,0%	45 813,61	-	-	45 813,61	45 813,61
TOTAL			458 813,61	-	-	458 813,61	458 813,61

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

BU 2024/06-12

**SAINT-MALO – RUE D’ALGER « PLAISANCE »
Acquisition en VEFA de 4 logements locatifs sociaux (LLS)**

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération du 16 février 2024 (BU 2024/02-01), le bureau du Conseil d’Administration d’Emeraude Habitation a validé le projet d’acquisition en VEFA de 4 logements locatifs sociaux dans l’opération PLAISANCE pour un prix d’acquisition de 1 800 euros HT/m² SHAB compris annexes mais sans stationnement.

DESCRIPTION

Les 4 logements locatifs sociaux sont de type T2 et situés au RDC du bâtiment. Ils possèdent un accès direct depuis l’extérieur.

Compte tenu de la proximité des stationnements existants sur ensemble immobilier ALSACE-POITOU appartenant à Emeraude Habitation, ils ne possèdent pas de place de stationnement dans l’opération.

FINANCEMENT

Cette opération est proposée à la programmation 2024 du Département 35.

Compte tenu de la localisation de l’opération dans le QPV de la Ville de Saint-Malo, ces 4 logements seront financés en PLS (LLS).

Le plan de financement indice A est joint en annexe.

LE BUREAU DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l’unanimité,

VALIDE

- Le Plan de financement des 4 logements locatifs sociaux en acquisition VEFA dans l’opération PLAISANCE.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes d'agrément et de financement,
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

*Annexes : Plan de localisation
Eléments graphiques
Plan de financement.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



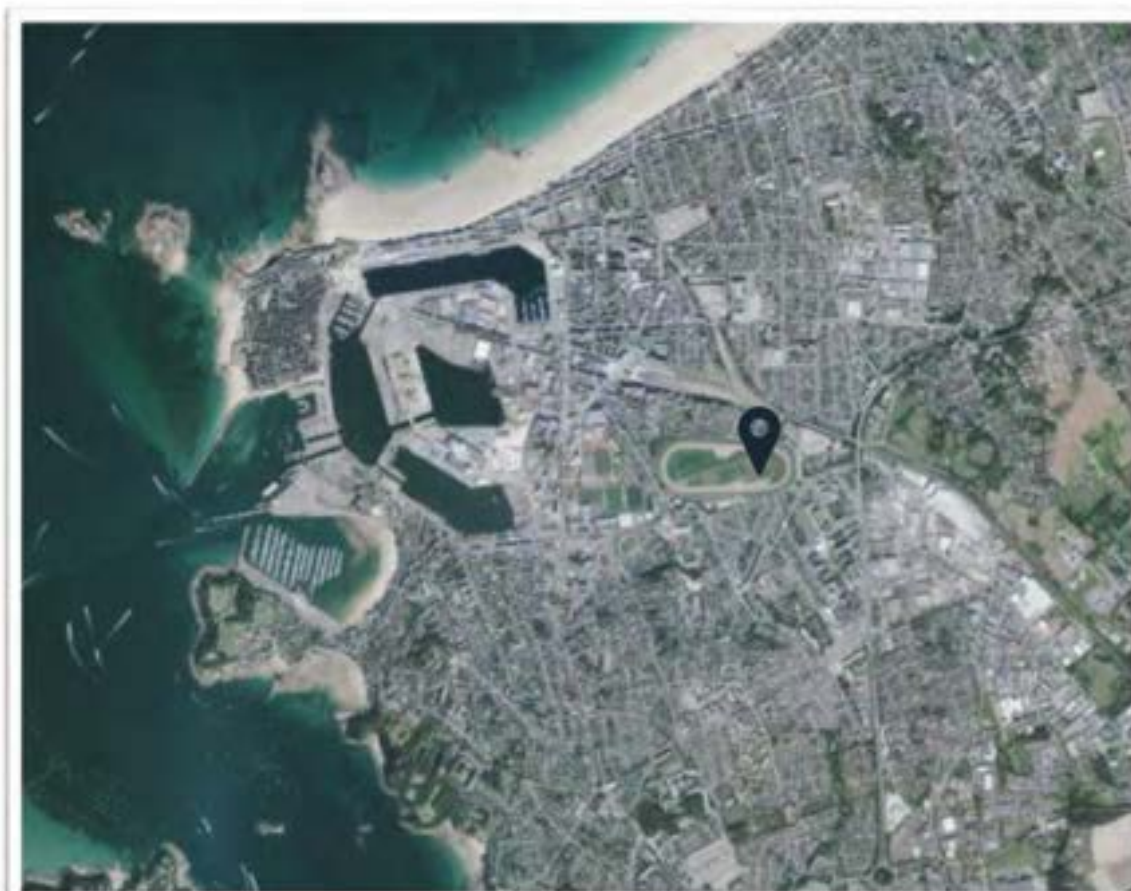
Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_12-DE



Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_12-DE



EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35 /SMA

ANNEE AGREMENT
2024

0	mise à jour :	4-juin-24
	PFI VALIDE	A



Commune	SAINT-MALO
Programme	PLAISANCE
nbre de logts	4

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	338 302,80
TRAVFONC	2	68 177,40
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIOP	6	5 200,00
ASSDO	7	-
TOTAL		411 680,20

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
88 031	/logt
2 061	/m2 Shab

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	170,86
S utile (m2)	185,43

prix Acquisition VEFA € HT/SHAB

1800 **307 548,00 €**

prix Acquisition VEFA € HT/SU

1658,57 **307 548,00 €**

TVA appliqué 10,00%

Taux de T.V.A. initial	taux de TVA LASM	Total T.T.C. initial	Total H.T.	T.V.A. 10%	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------------------	------------------	----------------------	------------	------------	--------------------------

ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES										
Acquisition et taxes										
PRIX DE REVIENT	Acquisition part Foncier	23066,1	euros HT / logt	10,00%	10,00%	101 490,84	92 264,40	9 226,44	101 490,84	1
	Acquisition part Travaux	53820,9	euros HT / logt	10,00%	10,00%	236 811,96	215 283,60	21 528,36	236 811,96	1
	Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	15 377,40	15 377,40	-	15 377,40	2
	Frais divers	0,0%	de l'acquisition HT	0,00%	10,00%	-	-	-	-	2
						383 680,20	322 925,40	30 754,80	383 680,20	
	Travaux complémentaires									
	dépenses diverses TVA LASM / logt	6 000	euros HT /logt	10,00%	10,00%	26 400,00	24 000,00	2 400,00	26 400,00	2
	dépenses diverses TVA LASM / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	10,00%	-	-	-	-	2
	dépenses diverses TVA 20% / SU	-	euros HT / m2 SU	10,00%	10,00%	-	-	-	-	2
	dépenses diverses TVA LASM / acqu	0,0%	% acquisition	10,00%	10,00%	-	-	-	-	2
					26 400,00	24 000,00	2 400,00	26 400,00	2	
	TTC	HT								
Part Foncier	101490,84	92264,40								
Part Travaux	236811,96	215283,60	TOTAL		380 080,20	346 925,40	33 154,80	380 080,20		
HONORAIRES ET DIVERS										
Etude interne	1,50%	en pourcentage			5 200,00	5 200,00	-	5 200,00	6	
			TOTAL		5 200,00	5 200,00	-	5 200,00		
			TOTAL PRIX DE REVIENT		385 280,20	352 125,40	33 154,80	385 280,20		

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35/SMA

0	mise à jour :	4-juin-24
	PFI VALIDE	A



Commune	SAINT-MALO
Programme	PLAISANCE
nbre de logts	4

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
170,86	0,00	0,00	170,86	surface habitable
185,43	0,00	0,00	185,43	surface utile
4	0	0	4	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	170,86
S utile (m2)	185,43

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	0,00	0,0%
Total prêts	346 800,00	90,0%
Fonds propres	38 480,20	10,0%

FINANCEMENT					Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
SUBVENTIONS ETAT										
Subvention Etat				0,00%	-	-	-	-	-	
					-	-	-	-	-	
Subvention Surcharge Foncière	0,00 euros / logt				-	-	-	-	-	
					-	-	-	-	-	
Récupération de TVA (LASM)					-	-	-	-	-	
Total subventions de l'état					-	-	-	-	-	
AUTRES SUBVENTIONS										
	euros / logt			0,00%	-	-	-	-	-	
	euros / logt				-	-	-	-	-	
	euros / logt				-	-	-	-	-	
	euros / logt				-	-	-	-	-	
	euros / logt				-	-	-	-	-	
	euros / logt				-	-	-	-	-	
Total autres subventions					-	-	-	-	-	
PRETS CDC										
PRÊT CDC TRAVAUX				90,01%	80 909,00	-	-	80 909,00	80 909,00	
PRÊT CDC FONCIER					115 584,00	-	-	115 584,00	115 584,00	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE					150 307,00	-	-	150 307,00	150 307,00	
Total prêts CDC					346 800,00	-	-	346 800,00	346 800,00	
AUTRES PRETS										
					-	-	-	-	-	
					-	-	-	-	-	
					-	-	-	-	-	
					-	-	-	-	-	
					-	-	-	-	-	
					-	-	-	-	-	
Total autres prêts					-	-	-	-	-	
FONDS PROPRES					10,0%	38 480,20	-	-	38 480,20	38 480,20
TOTAL						385 280,20	-	-	385 280,20	385 280,20

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2024/06 - 13

SAINT-MALO – 48 RUE DE L'ETRIER Acquisition de 10 logements en usufruit locatif social

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

En date du 11 janvier 2023 (BU203/01-01), le Bureau du Conseil d'Administration a validé l'acquisition en VEFA L'acquisition de 10 logements en Usufruit Locatif Social, financés en PLS, dans l'opération MONTANA au prix d'acquisition d'un montant de 900 euros HT /m² de surfaces utiles compris annexes et stationnement.

Pour rappel, le promoteur BATI-ARMOR réalise un programme immobilier de 96 logements collectifs au 48 rue de l'Etrier à Saint-Malo. La résidence « Montana » est située au cœur du quartier de l'Hippodrome entre les rues de Triquerville, de l'Etrier et des Antilles.

Cette résidence est composée de 4 bâtiments et accueillera 96 appartements du T1 au T5 ainsi qu'une cellule commerciale en rez-de-chaussée. Les bâtiments sont édifiés en R+2 et double attique avec ascenseur et 2 niveaux de stationnements. Les travaux ont démarré le 12 décembre 2022.

Emeraude Habitation a signé l'acquisition en VEFA de ces logements par un acte en date du 15 décembre 2023.

FINANCEMENT

Les logements sont répartis dans les différents bâtiments du projet et se répartissent en 4 T2 et 6 T3 financés en PLS usufruit locatifs.

Le plan de financement a été mis à jour selon les paramètres financiers internes 2023/2024. Action Logement finance un prêt amortissable de 30 000 €.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le plan de financement travaux indice E joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le plan de financement indice E présenté en pièce jointe
- Les demandes de financement nécessaires à l'opération.
- Les demandes de prêts nécessaires à l'opération.

Annexes : Plan de financement

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT

C309	mise à jour : 4-juin-24
	PFI VALIDE E

ANNEE
AGREMENT

Envoyé en préfecture le 19/06/2024
Reçu en préfecture le 19/06/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_13B-DE

2023

Commune	SAINT-MALO
Programme	Montana
nbre de logts	10

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	647 298,80
TRAVFONC	2	-
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	43 120,00
HONO	5	
FRAIOP	6	9 700,00
ASSDO	7	
TOTAL		700 118,80

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
63 841	/ logt
1 121	/m2 Shab
6 050	/logt hors acqu

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	569,75
S utile (m2)	642,12

TVA appliqué 10%

PLS Usufruit

Taux de T.V.A. initial	taux de TVA LASM	Total T.T.C. initial	Total H.T.	T.V.A. LASM	Total T.T.C. avec T.V.A.

PRIX DE REVIENT	ACQUISITION ET DEPENSES DIVERSES								
	Acquisition et taxes								
	Acquisition	900,00	euros HT / m² de SU	10,00%	10,00%	635 698,80	577 908,00	57 790,80	635 698,80
	Frais d'acquisition	2,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	11 600,00	11 600,00	-	11 600,00
	Frais et taxes divers	0,0%	de l'acquisition HT	0,00%	10,00%	-	-	-	-
	Sous-total					647 298,80	589 508,00	57 790,80	647 298,80
	Travaux Complémentaire								
	Cuisines	2 500	euros HT / logt	10,00%	10,00%	27 500,00	25 000,00	2 500,00	27 500,00
	dépenses diverses	25	euros HT / m2 Shab	10,00%	10,00%	15 620,00	14 200,00	1 420,00	15 620,00
				10,00%	10,00%	-	-	-	-
			10,00%	10,00%	-	-	-	-	
Sous-total					43 120,00	39 200,00	3 920,00	43 120,00	
Total Charge Foncière					690 418,80	628 708,00	61 710,80	690 418,80	
HONORAIRES ET DIVERS									
base honoraires									
Etude interne		de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	9 700,00	9 700,00	-	9 700,00	
					-	-	-	-	
Actualisations et Révisions		du montant total HT	10,00%	10,00%	-	-	-	-	
Total Honoraires et divers					9 700,00	9 700,00	-	9 700,00	
TOTAL PRIX DE REVIENT					700 118,80	638 408,00	61 710,80	700 118,80	

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION
 PLAN DE FINANCEMENT - SMA - USUFRUIT

Commune	SAINT-MALO
Programme	Montana
nbre de logts	10

TOTAL			PLS	
569,75			569,75	surface habitable
642,12			642,12	surface utile
10,00			10	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	569,75
S utile (m2)	642,12

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	0,00	0,0%
Total prêts	616 200,00	88,0%
Fonds propres	83 918,80	12,0%

FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT		Total TTC Initial			PLS	TOTAL TTC LASM
	Subvention Surcharge Foncière		-			-	-
	Récupération de TVA (LASM)		-			-	-
	Total subventions de l'état		-	-	-	-	-
	AUTRES SUBVENTIONS						
		euros / logt					
		euros / logt					
		euros / logt					
		euros / logt	0,00%				
		euros / logt					
	euros / logt						
	euros / logt						
			-		-	-	
			-		-	-	
Total autres subventions			-	-	-	-	
PRETS CDC							
PRÊT CDC TRAVAUX		357 061,00			357 061,00	357 061,00	
PRÊT CDC FONCIER	83,73%	-			-	-	
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE		229 139,00			229 139,00	229 139,00	
Total prêts CDC		586 200,00	-	-	586 200,00	586 200,00	
AUTRES PRETS							
ACTION LOGEMENT		30 000,00			30 000,00	30 000,00	
	4,28%	-			-	-	
		-			-	-	
		-			-	-	
Total autres prêts		30 000,00	-	-	30 000,00	30 000,00	
FONDS PROPRES							
	11,99%	83 918,80			83 918,80	83 918,80	
TOTAL		700 118,80	-	-	700 118,80	700 118,80	

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

BU 2024/06-14

SAINT MALO – RUE DE LA FONTAINE AUX PELERINS
Projet de construction de 10 logements locatifs

(5^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations (BU 2021/07-16 du 2 juillet 2021, BU 2022/09-10 du 23 septembre 2022, BU 2022/12-11 du 16 décembre 2022 et BU 2023/01-02 du 11 janvier 2023), le Bureau du Conseil d'Administration a validé la réalisation d'une opération de construction de 10 logements locatifs sociaux et de 28 logements en accession sociale BRS, sur le site de l'ancien camping situé rue de la Fontaine aux pèlerins.

Cette opération avait été inscrite dans la convention NPNRU au titre de la reconstitution de l'offre, financée par l'ANRU.

EVOLUTION DU FINANCEMENT

Pour faire suite aux évolutions validées dans le cadre de l'avenant 2 à la Convention NPNRU, l'opération « La Fontaine aux Pèlerins 2 » reste fléchée en reconstitution de l'offre, mais est désormais financée en droit commun.

Les 10 logements restent financés en 10 PLAI.

Cette opération avait été proposée à la programmation 2023 de Saint-Malo Agglomération, mais du fait des modifications de financement NPNRU, cette opération n'avait pas été agréée en 2023.

Cette opération sera donc proposée à la programmation 2024.

Le plan de financement mis à jour est joint en annexe.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le plan de financement prévisionnel des 10 logements joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les dossiers de financement,
- La demande d'agrément,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

Annexes : Insertion

Plan de financement prévisionnel



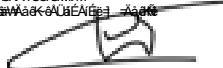
Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



<p>j ^fqofpb= D r so^ d b</p>  <p>bj bo^ r a b e^ _fq^ qll k NO>I Éai ÉsgE-âg-i ôê= mSP PROSp^ fk qj ^i l ð babu qY&WCOUFRMAN</p>	<p>j ^fqofpb= D br sob</p>  <p>pbi ^oi =CB^ o` e fqb` qr ob i bkbqê ol ppbgê ko NO>é ÉQ pSâq-IE= p=TMFPM PRIMUo Éaâe= ECEN qE&WCOUFRMAN b.B ~âWâê-âUBÉâEj -â&ê</p> 	<p>or b=bâ ^=l kq^ fkb^ r u mbi bofk p il dbj bkqp= l iib` qfcp=Jm` p^fkqj ^i l</p>	<p>fâëÉâçà=Çi éêçâi=ÇÉ Açâëiâ Aîçâ=Ç-âë=çâ Éâi âçââÉâ Éâi=^ êk KCPNMAF Çi =AçÇÉ=ÇÉ=ID éâ-âââ Éz</p>	<p>m`</p>	<p>m` =MS</p> <table border="1"> <tr> <td>k œa l ppfbo</td> <td>CMQJW</td> </tr> <tr> <td>a^qb=W</td> <td>MRINMOVO</td> </tr> <tr> <td>b`ebi b=W</td> <td></td> </tr> </table>	k œa l ppfbo	CMQJW	a^qb=W	MRINMOVO	b`ebi b=W	
k œa l ppfbo	CMQJW										
a^qb=W	MRINMOVO										
b`ebi b=W											

EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT - CD 35 / SMA

ANNEE
AGREMENT
2024

C299	mise à jour :	27-mai-24
	PFI TRAVAIL	8

Commune	SAINT-MALO
Programme	La Fontaine aux Pèlerins
nbre de logts	10



TVA appliqué 5,50%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	589,18
S utile (m2)	629,35

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	47 390,06
TRAVFONC	2	200 766,50
ALEA	3	41 778,00
TRAVBAT	4	1 044 239,00
HONO	5	116 820,31
FRAIDP	6	23 900,00
ASSDO	7	17 056,50
TOTAL		1 491 950,36

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
141670	/ logt
2405	/ m2 Shab
137894	/logt hors acqu

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	37761
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	37761

#DIV/0!

Taux de T.V.A. initial	taux de TVA lasm	Total T.T.C. initial	Total H.T.	T.V.A. LASM	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------------------	------------------	----------------------	------------	-------------	--------------------------

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE									
	Acquisition et taxes									
	Acquisition	3 776,10	euros HT / logt	10,00%	5,50%	41 537,10	37 761,00	2 076,86	39 837,86	1
	Frais d'acquisition	20,0%	de l'acquisition HT			7 552,20	7 552,20	-	7 552,20	1
	Frais et taxes divers	2 000,00	euros HT / logt		5,50%	20 000,00	20 000,00	1 100,00	21 100,00	2
	Sous-total					69 089,30	65 313,20	3 176,86	68 490,06	2
	Travaux sur foncier									
	Viabilisation		euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	-	-	-	-	2
	Travaux (Espaces verts, VRD...)	250	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	176 760,00	147 300,00	8 101,50	155 401,50	2
	Sujétions spécifiques		euros HT / logt	20,00%	5,50%	-	-	-	-	2
	Etudes de sol, géomètre	300	euros HT / logt	20,00%	5,50%	3 600,00	3 000,00	165,00	3 165,00	2
	Branchements	2 000	euros HT / logt	20,00%	5,50%	24 000,00	20 000,00	1 100,00	21 100,00	2
	Dépenses diverses, alea	3,0%	% travaux	20,00%	5,50%	6 000,00	5 000,00	275,00	5 275,00	3
	Sous-total					210 360,00	175 300,00	9 641,50	184 941,50	3
	Total Charge Foncière					279 449,30	240 613,20	12 818,36	253 431,56	
	TRAVAUX BATIMENT									
	total travaux	1 930	euros HT / m2 Shab							
	Travaux (bâtiment)	1 680	euros HT / m2 Shab	20,00%	5,50%	1 187 760,00	989 800,00	54 439,00	1 044 239,00	4
	Sujétions spécifiques		euros HT / logt	20,00%	5,50%	-	-	-	-	4
	Dépenses diverses, alea	3,5%	% travaux	20,00%	5,50%	41 520,00	34 600,00	1 903,00	36 503,00	3
	total marchés travaux *	1 137 100,00								
	Total Bâtiment					1 229 280,00	1 024 400,00	56 342,00	1 080 742,00	
	HONORAIRES ET DIVERS									
	base honoraires	1 137 100,00								
	frais de tirage	1 000		20,00%	5,50%	1 200,00	1 000,00	55,00	1 055,00	5
	Etude interne	1,99%	en pourcentage			23 900,00	23 900,00	-	23 900,00	6
	Architecte	8,0%	% base hono	20,00%	5,50%	109 161,60	90 968,00	5 003,24	95 971,24	5
	SPS	0,3%	% base hono	20,00%	5,50%	4 093,56	3 411,30	187,62	3 598,92	5
	Contrôle Technique	0,7%	% base hono	20,00%	5,50%	8 869,38	7 391,15	406,51	7 797,66	5
	OPC	0,7%	% base hono	20,00%	5,50%	9 551,64	7 959,70	437,78	8 397,48	5
	Assurance DD	1,5%	% base hono			17 056,50	17 056,50	-	17 056,50	7
	Désamiantage		% base hono	20,00%	5,50%	-	-	-	-	5
	Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	5,50%	-	-	-	-	5
	ou FORFAIT		% base hono	20,00%	5,50%	-	-	-	-	5
	Total Honoraires et divers					173 832,68	151 686,65	6 090,16	157 776,81	
	TOTAL PRIX DE REVIENT					1 682 561,98	1 416 699,85	75 250,51	1 491 950,36	

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_14B-DE

C299

PFI TRAVAIL

8

EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT - CD35 / SMA

Commune	SAINT-MALO
Programme	La Fontaine aux Pèlerins
nbre de logts	10

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
589,18		589,18		surface habitable
629,35		629,35		surface utile
10		10		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	589,18
S utile (m2)	629,35



RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	164 150,00	11,0%
Total prêts	1059300	71,0%
Fonds propres	268 500,36	18,0%

				Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT							
	Subvention Etat	6280,00		62 800,00		62800,00		62800,00
				-				
				-				
	Subvention Surcharge Foncière	euros / logt		-				
				-				
	Récupération de TVA (LASM)			190 611,62				
	Total subventions de l'état			253 411,62		62800,00		62800,00
	AUTRES SUBVENTIONS							
			euros / logt					
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOMERATION	PLAI	7 000 euros / logt	70000,00		70000,00		70000,00
	CD35 NPNRU	PLAI	3 135 euros / logt	31350,00		31350,00		31350,00
			euros / logt					
			euros / logt					
			euros / logt					
		euros / logt						
		euros / logt						
		euros / logt						
Total autres subventions			101 350,00		101350,00		101350,00	
PRETS CDC								
PRÉT CDC TRAVAUX			833 752,00		833752,00		833752,00	
PRÉT CDC FONCIER			225 548,00		225548,00		225548,00	
PRÉT CDC COMPLEMENTAIRE			-					
Total prêts CDC			1 059 300,00		1059300,00		1059300,00	
AUTRES PRETS								
			-					
			-					
			-					
			-					
			-					
			-					
			-					
			-					
Total autres prêts			-					
FONDS PROPRES								
			268 500,36		268 500,36		268 500,36	
TOTAL			1 682 561,98		1 491 950,36		1 491 950,36	
					#DIV/0!	18%	#DIV/0!	18%

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2024/06– 015

SAINT-MALO – BOULEVARD DE LA TOUR D'Auvergne **Réhabilitation de 51 logements et Construction de 19 logements neufs** **Cession foncière** **(5^{ème} délibération)**

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

L'OPH Emeraude Habitation possède un ensemble immobilier de 51 logements, situé Boulevard de la Tour d'Auvergne à Saint-Malo, construit en 1983.

Ce programme nécessitait des travaux lourds de réhabilitation visant à renforcer son attractivité et à améliorer la qualité des bâtiments. Ce programme de réhabilitation était également inscrit dans le Plan Stratégique de Patrimoine.

Par délibérations du 19 juin 2018 (BU2018/06-13), du 4 décembre 2018 (BUR2018/12-08), du 3 mars 2020 (BUR2020/03-03) et du 10 décembre 2021 (BUR2021/12-12), le bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le lancement des études pour la réhabilitation des logements, boulevard de la Tour d'Auvergne à Saint-Malo et le projet de construction d'un programme locatif neuf de 19 logements en valorisant le foncier de cet ensemble immobilier, en complément du programme de réhabilitation-résidentialisation du programme existant. Ce programme neuf prévisionnel est intégré dans la reconstitution de l'offre NPNRU.

PROJET DE CESSION

En parallèle des travaux de réhabilitation menés par Emeraude Habitation, la Ville de Saint-Malo prévoit des travaux d'aménagement pour la poursuite de la voie verte qui passera juste à l'arrière des bâtiments d'Emeraude Habitation.

Après échanges avec les services de la Ville de Saint-Malo, et afin de faciliter la gestion ultérieure des espaces verts, il apparaît judicieux d'envisager la cession par Emeraude Habitation des espaces résiduels situés à l'arrière du bâtiment à la Ville de Saint-Malo.

Il s'agirait ainsi d'une cession partielle de la parcelle section AK n°210, correspondant aux espaces arrière, hors emprises des bâtiments (cf. extrait cadastral annoté joint).

Cette rétrocession interviendrait à l'issue des travaux de réhabilitation et de construction en cours.

La cession se fera à titre gratuit, étant entendu que les frais d'acte et de géomètre seront à la charge d'Emeraude Habitation.

La cession de ce foncier par Emeraude Habitation se fera conformément aux dispositions de l'article 443-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La cession partielle de la parcelle cadastrée section AK n°210, à titre gratuit, à la Ville de Saint-Malo, les frais relatifs à cette cession étant à la charge d'Emeraude Habitation.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tous les actes et documents relatifs à cette cession, et notamment l'acte de vente de la parcelle cadastrée section AK n° 210 P, à titre gratuit, au profit de la Ville de Saint-Malo.

Annexes : Extrait cadastral annoté

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_15B-DE

Département :
ILLE ET VILAINE

Commune :
SAINT-MALO

Section : AK
Feuille : 000 AK 01


Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/11/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2018 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

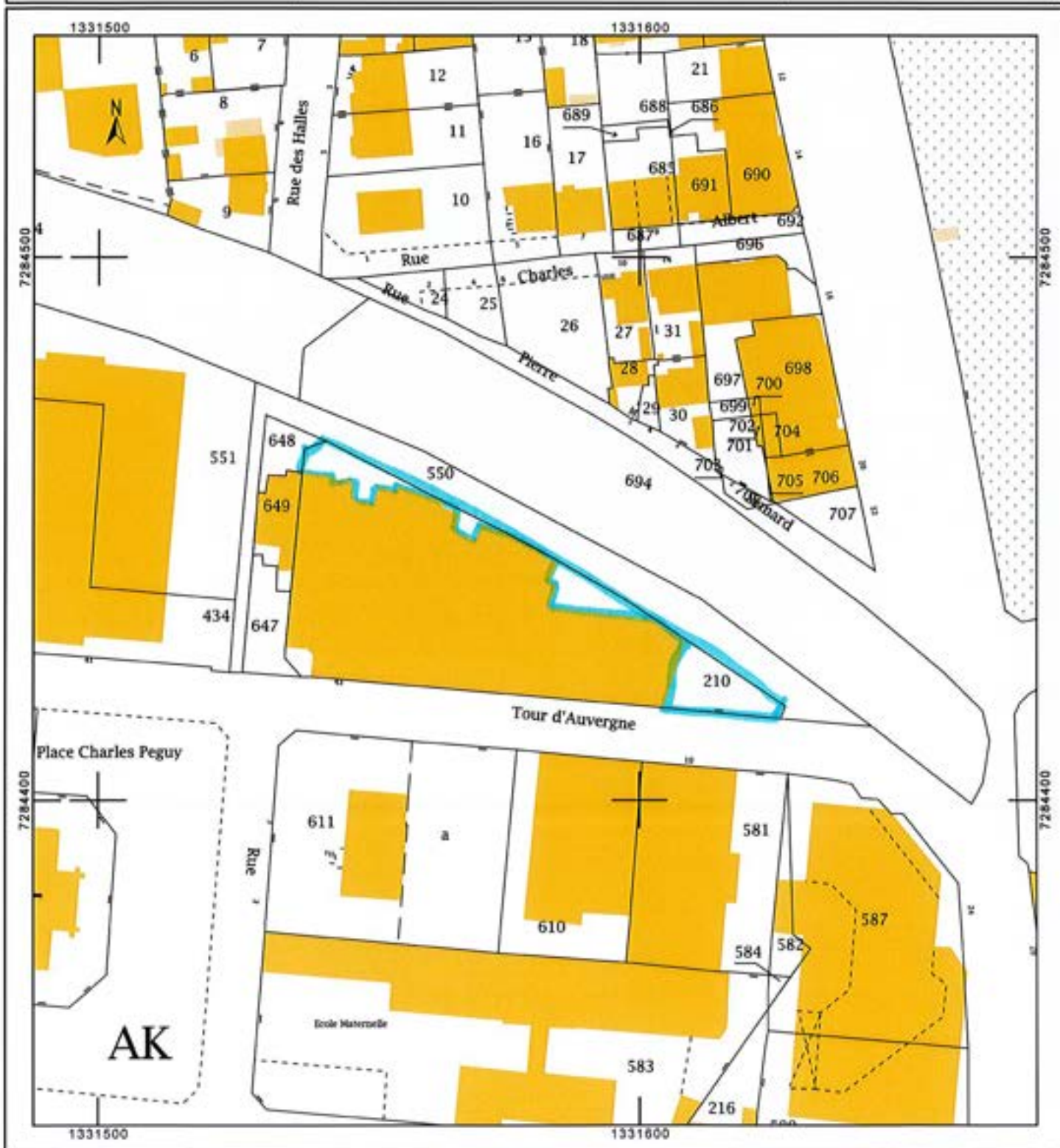
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

 **Rétrocession
à la Ville de
Saint-Malo**

38 Bd des Déportés 35414
35414 SAINT-MALO
tél. 02 99 20 80 99 - fax 02 99 20 80 77
odf.saint-malo@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



BU 2024/06-16

SAINT-MALO – QUAI DU VAL
Acquisition de 6 logements locatifs en VEFA

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations du 2 juillet 2021 (BU2021/07-17) et du 16 février 2024 (BU2024/02-03), le bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet d'acquisition en VEFA de 6 logements locatifs et 6 stationnements dans l'opération menée par le promoteur BOUYGUES IMMOBILIER dénommée « QUAI DU VAL ».

Le programme global compte 39 logements sur deux bâtiments et un sous-sol commun.

Les 6 logements se répartissent en : 3 T2, 1 T3, 1 T4, 1 T5.

Cette opération avait été inscrite dans la convention NPNRU au titre de la reconstitution de l'offre, financée par l'ANRU, mais à la suite des évolutions validées dans le cadre de l'avenant 2 à la Convention NPNRU, l'opération « QUAI DU VAL » reste fléchée en reconstitution de l'offre et est désormais financée en droit commun. Les 6 logements restent financés en PLAI.

AVANCEMENT DU PROJET

L'acte authentique d'acquisition des 6 logements a été signé.
Le chantier est en cours.

FINANCEMENT

Cette opération avait été proposée à la programmation 2023 de Saint-Malo Agglomération, mais du fait des modifications de financement NPNRU, cette opération n'avait pas été agréée en 2023.

Cette opération sera donc proposée à la programmation 2024.

Le plan de financement mis à jour est joint en annexe.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le plan de financement prévisionnel des 6 logement joint en annexe.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes d'agrément et de financement,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

Annexes : Plan de financement prévisionnel

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

EMERAUDE-HABITATION
 PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - CD35 /SMA

ANNEE AGREMENT	C296	mise à jour :	17-mai-24
2024		PFI VALIDE	B

Commune	SAINT-MALO
Programme	L'Amiral_quai du val
nbre de logts	6

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	658 557,38
TRAVFONC	2	141 365,12
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIOP	6	10 800,00
ASSDO	7	-
TOTAL		810 722,49

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
122 341	/logt
1 868	/m2 Shab

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	392,90
S utile (m2)	416,15

prix Acquisition VEFA € HT/SHAB
 - €

prix Acquisition VEFA € HT/SU
 1500 624 225,00 €

Taux de T.V.A. utilis.	Taux de TVA L&S/M	Total T.T.C. initial	Total H.T.	T.V.A. 10%	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------------------	-------------------	----------------------	------------	------------	--------------------------

PRIX DE REVIENT	ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES									
	Acquisition et taxes									
	Acquisition part Foncier	31 211,25	euros HT /logt	10,00%	5,50%	205 994,25	187 267,50	10 299,71	197 567,21	1
	Acquisition part Travaux	72026,25	euros HT / logt	10,00%	5,50%	480 653,25	436 957,50	24 032,66	460 990,16	1
	Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT	0,00%	0,00%	31 211,25	31 211,25	-	31 211,25	2
	Frais divers	5,0%	de l'acquisition HT	0,00%	5,50%	31 211,25	31 211,25	1 716,62	32 927,87	2
						749 070,00	686 647,50	36 048,99	722 696,49	
	Travaux complémentaires									
	dépenses diverses TVA 5,5% / logt	-	euros HT /logt	10,00%	5,50%	-	-	-	-	2
	dépenses diverses TVA 5,5% / SU	-	euros HT /m2 SU	10,00%	5,50%	-	-	-	-	2
	dépenses diverses TVA 20% / SU	-	euros HT /m2 SU	10,00%	5,50%	40 260,00	36 600,00	2 013,00	38 613,00	2
	dépenses diverses TVA 5,5% / acqu	0,0%	% acquisition	10,00%	5,50%	-	-	-	-	2
		TTC	HT			40 260,00	36 600,00	2 013,00	38 613,00	2
	Part Foncier	197567,21	187267,50							
	Part Travaux	460990,16	436957,50		TOTAL	789 330,00	723 247,50	38 061,99	761 309,49	
	HONORAIRES ET DIVERS									
	Etude Interne	1,49%	en pourcentage			10 800,00	10 800,00	-	10 800,00	4
					TOTAL	10 800,00	10 800,00	-	10 800,00	
	TOTAL PRIX DE REVIENT					800 130,00	734 047,50	38 061,99	772 109,49	

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION
 PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - CD35/SMA

C296	mise à jour :	17-mai-24
	PFI VALIDE	B

Commune	SAINT-MALO
Programme	L'Amiral_ quai du val
nbre de logts	6

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
392,90	0,00	392,90	0,00	surface habitable
416,15	0,00	416,15	0,00	surface utile
6	0	6	0	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	392,90
S utile (m2)	416,15

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	99 480,00	12,9%
Total prêts	595 500,00	77,1%
Fonds propres	77 129,49	10,0%

					Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT									
	Subvention Etat				37 680,00	-	37 680,00		37 680,00	
				4,88%	-				-	
	Subvention Surcharge Foncière	0,00 euros / logt			-	-	-		-	
	Récupération de TVA (LASM)				28 020,51				-	
	Total subventions de l'état					65 700,51	-	37 680,00	-	37 680,00
	AUTRES SUBVENTIONS									
		euros / logt			-	-			-	
	Saint-Malo Agglomération	PLAI	7000 euros / logt		42 000,00		42 000,00		42 000,00	
	CD35 NPNRU	PLAI	3300 euros / logt		19 800,00		19 800,00		19 800,00	
		euros / logt		8,88%	-	-	-		-	
		euros / logt			-				-	
		euros / logt			-				-	
		euros / logt			-				-	
	Total autres subventions					61 800,00	-	61 800,00	-	61 800,00
	PRETS CDC									
	PRÉT CDC TRAVAUX				393 711,00	-	393 711,00	-	393 711,00	
	PRÉT CDC FONCIER			77,13%	201 789,00	-	201 789,00	-	201 789,00	
	PRÉT CDC COMPLEMENTAIRE				-	-	-	-	-	
	Total prêts CDC					595 500,00	-	595 500,00	-	595 500,00
AUTRES PRETS										
				-	-			-		
				-				-		
				-				-		
				-				-		
				-				-		
				-				-		
				-				-		
Total autres prêts					-	-	-	-	-	
FONDS PROPRES				9,99%	77 129,49	-	77 129,49	-	77 129,49	
TOTAL					800 130,00	-	772 109,49	-	772 109,49	

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

BU 2024/06-17

DOL DE BRETAGNE – RUE ALPHONSE PELLE
Démolition Reconstruction
(5^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

PREAMBULE / PRESENTATION

Par délibération du 18/09/2018, le Bureau du Conseil d'Administration a validé l'abandon du projet de réhabilitation du programme des 18 logements Rue Alphonse Pellé à Dol de Bretagne et envisagé sa démolition à échéance de 5 ans.

En date du 24/09/2021 (BUR2021-09) par une Information, le Bureau du conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a pris acte de la candidature d'Emeraude Habitation à l'AMI « démolition-reconstruction de logements locatifs sociaux » lancé par Action Logement, pour le projet.

En date du 16/12/2022 (BUR2022/12-04) le Bureau du Conseil d'Administration a validé la démolition des 18 logements locatifs sociaux Rue Alphonse Pellé à Dol de Bretagne et le lancement des études de la reconstruction sur site.

En date du 29/09/2023 (BUR2023/09-09) Le Bureau du Conseil d'Administration a validé le plan de financement prévisionnel de l'opération de démolition.

PROJET DE RECONSTRUCTION

Le programme de reconstruction proposé est un programme mixte d'environ 25 logements locatifs sociaux comportant des logements individuels et des logements collectifs :

- Environ 8 logements individuels T3 – T4 avec jardins et stationnements
- Environ 17 logements collectifs T2 – T3 en R+2

FINANCEMENT

Le programme de reconstruction comporterait environ 25 logements répartis en 17 PLUS – 8 PLAI.

Cette opération est proposée à la programmation 2024 du Département 35.

FONCIER

Emeraude Habitation est déjà propriétaire du foncier.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet d'environ 25 logements tel que présenté ci-dessus,

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les contrats et marchés nécessaires à la réalisation de ce projet,
- Les demandes d'agrément et de financements,
- Les contrats de prêts nécessaires à l'opération.

Annexe : Plan de localisation

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,

A blue ink signature of Gilles Lurton, consisting of stylized initials 'GL' followed by a horizontal line.

Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_17B-DE

DOL DE BRETAGNE

Alphonse Pellé



Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_17B-DE

BU 2024/06-18

SAINT JOUAN DES GUERETS – LES VIOLIERS
Acquisition en VEFA de 5 maisons locatives

(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 11 mars 2022 (BU2022/03-02), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé l'acquisition en VEFA auprès du promoteur ACANTHE de 5 maisons T4 locatives sur le lot A du lotissement Les Violiers à St Jouan des Guérêts. Le lot A représentant la part sociale du lotissement.

Ces maisons sont réparties en 2 PLUS et 3 PLAI et sont inscrites dans l'avenant 1 de la convention NPNRU au titre de la reconstitution de l'offre.

Le montant de l'acquisition était de 1 880 € HT/ m² de S Habitable, soit environ 1 854 euros HT par m2 SU.

Les travaux ont démarré le 27 février 2023.

FINANCEMENT

Le plan de financement a été mis à jour selon les paramètres financiers internes 2023/2024.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le plan de financement indice C joint en annexe

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le plan de financement indice C présenté en pièce jointe.
- Les demandes de financement nécessaires à l'opération.
- Les demandes de prêts nécessaires à l'opération.

Annexes : Plan de financement indice C.

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,

Gilles Lurton.

EMERAUDE-HABITATION
 PLAN DE FINANCEMENT OPERATION VEFA - SMA

ANNEE
 AGREMENT
 ANRU

C303	mise à jour :	3-avr.-24
	PFI VALIDE	C

Commune	SAINT JOUAN LES GUERETS
Programme	Le Clos des Violiers
nbre de logts	5

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	834 814,00
TRAVFONC	2	79 125,00
ALEA	3	-
TRAVBAT	4	-
HONO	5	-
FRAIOP	6	12 400,00
ASSDO	7	-
TOTAL		926 339,00

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
168 361	/ logt
2 028	/ m2 Shab

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	415,00
S utile (m2)	420,75

prix Acquisition VEFA € HT/SHAB
 1880
 780 200,00 €

prix Acquisition VEFA € HT/SU

1854 **780 200,00 €**

Taux de T.V.A. initial	Taux de TVA LASM	Total T.T.C. initial	Total H.T.	T.V.A. LASM	Total T.T.C. avec T.V.A.

PRIX DE REVIENT	ACQUISITION et DEPENSES DIVERSES								
	Acquisition et taxes								
	Acquisition	156 040,00	euros HT / logt	10,00%	5,50%	858 220,00	780 200,00	42 911,00	823 111,00
	Frais d'acquisition	1,5%	de l'acquisition HT			11 703,00	11 703,00	-	11 703,00
	Frais et taxes divers		de l'acquisition HT		5,50%	-	-	-	-
	SOUS-TOTAL					869 923,00	791 903,00	42 911,00	834 814,00
	Travaux complémentaires								
	dépenses diverses / logt	7 500	euros HT /logt	10,00%	5,50%	41 250,00	37 500,00	2 062,50	39 562,50
				10,00%	5,50%	-	-	-	-
				20,00%	5,50%	-	-	-	-
			10,00%	5,50%	-	-	-	-	
TTC					41 250,00	37 500,00	2 062,50	39 562,50	
Part Foncier 221694.13									
TOTAL					911 173,00	829 403,00	44 973,50	874 376,50	
HONORAIRES ET DIVERS									
Etude interne	1,50%	en pourcentage			12 400,00	12 400,00	-	12 400,00	
TOTAL					12 400,00	12 400,00	-	12 400,00	
TOTAL PRIX DE REVIENT					923 573,00	841 803,00	44 973,50	886 776,50	

La Directrice Générale
 Marilyn BOURQUIN

EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT - VEFA - SMA

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

C303

mise à jour
PFI VALUÉ

Publié le -24

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_18B-DE

Commune	SAINT JOUAN LES GUERETS
Programme	Le Clos des Violiers
nbre de logts	5

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
415,00	166,00	249,00		surface habitable
420,75	168,30	252,45		surface utile
5	2	3		nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	415,00
S utile (m2)	420,75

RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	61 700,00	7,0%
Total prêts	674 400,00	78,1%
Fonds propres	150 676,50	17,0%

SUBVENTIONS ETAT					Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM
Subvention Etat					-	-	-	-	-
Subvention Surcharge Foncière					-	-	-	-	-
Récupération de TVA (LASM)									-
Total subventions de l'état						-	-	-	-
AUTRES SUBVENTIONS									
NPNRU	PLAI	6300	euros / logt		18 900,00		18 900,00		18 900,00
DEPARTEMENT NPNRU	PLUS PLAI	3160	euros / logt		15 800,00	6 320,00	9 480,00		15 800,00
EPCI NPNRU	PLUS PLAI	5400	euros / logt		27 000,00	10 800,00	16 200,00		27 000,00
			euros / logt	6,96%	-	-	-		-
			euros / logt						-
			euros / logt						-
			euros / logt						-
					-	-			-
					-				-
Total autres subventions					61 700,00	17 120,00	44 580,00	-	61 700,00
PRETS CDC									
PRÊT CDC TRAVAUX					431 031,00	181 412,00	249 619,00	-	431 031,00
PRÊT CDC FONCIER				71,87%	206 269,00	82 508,00	123 761,00	-	206 269,00
PRÊT CDC COMPLEMENTAIRE					-	-	-	-	-
Total prêts CDC					637 300,00	263 920,00	373 380,00	-	637 300,00
AUTRES PRETS									
Action Logement NPNRU	0,25%				13 400,00	13 400,00			13 400,00
Action Logement NPNRU	0,25%				23 700,00		23 700,00		23 700,00
					-			-	-
					-				-
					-				-
					-				-
					-				-
					-				-
Total autres prêts					37 100,00	13 400,00	23 700,00	-	37 100,00
FONDS PROPRES									
				16,99%	150 676,50	60 270,60	90 405,90	-	150 676,50
						0,17	0,17		0,17
TOTAL					886 776,50	354 710,60	532 065,90	-	886 776,50

FINANCEMENT

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU 2024/06-19

SAINT JOUAN DES GUERETS – 9 RUE DE LA LANDE PROJET DE CRECHE ET LOGEMENTS (4^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations BU2023/02-04 du 10 février 2022 et BU2023/04-08 du 7 avril 2023, le bureau du Conseil d'Administration a validé la réalisation par Emeraude Habitation d'une crèche et de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage avec la Mairie de Saint-Jouan-des-Guérets :

- Crèche sous maîtrise d'ouvrage communale.
- Logements locatifs sous maîtrise d'ouvrage Emeraude Habitation.

Etant précisé qu'Emeraude Habitation a été désigné comme Maître d'Ouvrage Opérationnel.

Le projet initial prévoyait la réalisation d'environ 6 logements locatifs sociaux.

Le foncier concerné, propriété de la commune, est d'une surface de 975 m² environ au 9 rue de la Lande (parcelle AL 352) à proximité de l'école primaire publique. Il est partiellement occupé par un bâti existant (anciens logements de fonction de l'école).

EVOLUTION DU PROJET

Dans le cadre des études, il a été décidé de maintenir et restructurer-réhabiliter le bâti existant (initialement prévu démoli) et de le compléter par des constructions neuves.

Les contraintes techniques liées à cette conservation ont conduit à une diminution de l'emprise et à la réduction du nombre de logements locatifs à 5.

FINANCEMENT

Les 5 logements seront financés de la manière suivante : 2 PLS, 2 PLUS et 1 PLAI.
Cette opération est proposée à la programmation 2024 du Conseil Départemental 35.

FONCIER

Le montant des droits à construire pour la partie logements a été validée par le Ville de Saint-Jouan-de-Guérets au prix de 60 € HT / m² de surface utile, conformément aux règles de Saint-Malo Agglomération.

L'acquisition se fera sous réserve de l'avis des domaines qui sera sollicité conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le programme définitif de l'opération comportant une crèche et 5 logements locatifs
- Le plan de financement des 5 logements locatifs sociaux joint

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les demandes d'agrément et de financement,
- Le protocole de cession et l'acte d'acquisition portant sur les droits à construire les 5 logements locatifs sociaux, selon les modalités définies ci-dessus,
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

*Annexes : Pièces graphiques
Plan de financement*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



Envoyé en préfecture le 20/06/2024

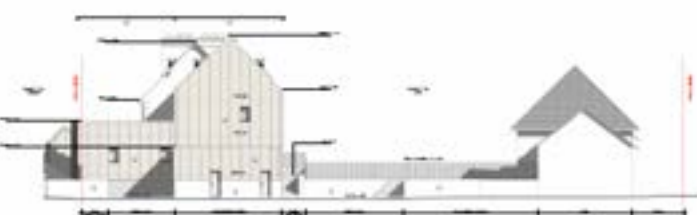
Reçu en préfecture le 20/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_19T-DE



- 1. Le plan de situation
- 2. Le plan de masse
- 3. Le plan de masse
- 4. Le plan de masse
- 5. Le plan de masse
- 6. Le plan de masse
- 7. Le plan de masse
- 8. Le plan de masse
- 9. Le plan de masse
- 10. Le plan de masse





PC6 • Insertion graphique du projet depuis la rue de la Lande

cfarchitecture
cédric jaouen - faustine trévisan

S. rue des Forges • BP 7 0213 • 53430 Port-Brillon
Tel : 02 43 68 82 88 • Fax : 02 43 68 67 02
S. rue de Brez • 35500 Sion
Tel : 02 54 38 96 87 • Fax : 02 43 68 67 02
agence@cfarchitecture.fr • www.cfarchitecture.fr
Ordre des Architectes des Pays de la Loire n° 14547
SIRET au capital de 50 000€ RCS : Lorient 481 120 374 • Cofec 481 120 374

EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT - CD 35 / SMA

ANNEE
AGREMENT
2024

C328	mise à jour :	4-juin-24
	PFI TRAVAIL	9

Commune	SAINT JOUAN DES GUERETS
Programme	Crèche + 5 LLS
nbre de logts	5



TVA appliqué 9,07%

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
5 hab (m2)	336,83
5 utile (m2)	364,43

SAISIE COMPTA		
FONCLOC	1	23052,77118
TRAVFONC	2	87308,36566
ALEA	3	28793,76456
TRAVBAT	4	709 373,65
HONO	5	74 589,59
FRAIDP	6	14 900,00
ASSDO	7	12 910,18
TOTAL		950 928,33

RATIOS PRIX DE REVIENT HT	
174854 / logt	
2596 / m2 Shab	
170812 /logt hors acqu	

FONCIER	
Achat foncier coût Réel	20209,8
Aide de la collectivité	
TOTAL foncier après déduction	20209,8

Taux de T.V.A. initial	taux de TVA lasm	Total T.T.C. initial	Total H.T.	T.V.A. LASM	Total T.T.C. avec T.V.A.
------------------------	------------------	----------------------	------------	-------------	--------------------------

PRIX DE REVIENT	CHARGE FONCIERE								
	Acquisition et taxes								
Acquisition	4 041,96	euros HT / logt	10,00%	9,07%	22 230,78	20 209,80	1 832,48	22 042,28	1
Frais d'acquisition	5,0%	de l'acquisition HT			1 010,49	1 010,49	-	1 010,49	1
Frais et taxes divers	1500,00	euros HT / logt		9,07%	7 500,00	7 500,00	680,05	8 180,05	2
Sous-total					30 741,27	28 720,29	2 512,53	31 232,82	
Travaux sur foncier									
Viabilisation	-	euros HT / m2 Shab	20,00%	9,07%	-	-	-	-	2
Travaux (Espaces verts, VRD...)	189	euros HT / m2 Shab	20,00%	9,07%	76 440,00	63 700,00	5 775,86	69 475,86	2
Sujétions spécifiques	-	euros HT / logt	20,00%	9,07%	-	-	-	-	2
Etudes de sol, géomètre	270	euros HT / logt	20,00%	9,07%	1 620,00	1 350,00	122,41	1 472,41	2
Branchements	1 500	euros HT / logt	20,00%	9,07%	9 000,00	7 500,00	680,05	8 180,05	2
Dépenses diverses, alea	5,0%	% travaux	20,00%	9,07%	4 320,00	3 600,00	326,42	3 926,42	3
Sous-total					91 380,00	76 150,00	6 904,74	83 054,74	
Total Charge Foncière					122 121,27	104 870,29	9 417,27	114 287,56	
TRAVAUX BATIMENT									
total travaux	2 120	euros HT / m2 Shab							
Travaux (bâtiment)	1 931	euros HT / m2 Shab	20,00%	9,07%	780 480,00	650 400,00	58 973,65	709 373,65	4
Sujétions spécifiques	-	euros HT / logt	20,00%	9,07%	-	-	-	-	4
Dépenses diverses, alea	3,5%	% travaux	20,00%	9,07%	27 360,00	22 800,00	2 067,34	24 867,34	3
total marchés travaux *	714 100,00								
Total Bâtiment					807 840,00	673 200,00	61 041,00	734 241,00	
HONORAIRES ET DIVERS									
base honoraires	714 100,00								
frais de tirage	1 000		20,00%	9,07%	1 200,00	1 000,00	90,67	1 090,67	5
Etude interne	1,99%	en pourcentage			14 900,00	14 900,00	-	14 900,00	6
Architecte		% base hono	20,00%	9,07%	67 632,00	56 360,00	5 110,32	61 470,32	5
SPS		% base hono	20,00%	9,07%	5 898,88	4 915,73	445,72	5 361,45	5
Contrôle Technique		% base hono	20,00%	9,07%	7 335,44	6 112,87	554,27	6 667,14	5
OPC		% base hono	20,00%	9,07%	-	-	-	-	5
Assurance DD	1,8%	% base hono			12 910,18	12 910,18	-	12 910,18	7
Désamiantage		% base hono	20,00%	9,07%	-	-	-	-	5
Infiltrométrie		euros / logt	20,00%	9,07%	-	-	-	-	5
ou FORFAIT		% base hono	20,00%	9,07%	-	-	-	-	5
Total Honoraires et divers					109 876,50	96 198,78	6 200,99	102 399,77	
TOTAL PRIX DE REVIENT					1 039 837,77	874 269,07	76 659,26	950 928,33	

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

Envoyé en préfecture le 20/06/2024

Reçu en préfecture le 20/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_19T-DE

C328

PFI TRAVAIL

9

EMERAUDE-HABITATION
PLAN DE FINANCEMENT - CD35 / SMA

Commune	SAINT JOUAN DES GUERETS
Programme	Crèche + 5 LLS
nbre de logts	5

TOTAL	PLUS	PLAI	PLS	
336,83	124,50	69,39	142,94	surface habitable
364,43	134,03	75,54	154,87	surface utile
5	2	1	2	nbre logements

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION	
S hab (m2)	336,83
S utile (m2)	364,43



RATIOS FINANCEMENT		
Total subventions	45 282,00	4,8%
Total prêts	734500	77,2%
Fonds propres	171 146,33	18,0%

				Total TTC Initial	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL TTC LASM	
FINANCEMENT	SUBVENTIONS ETAT								
	Subvention Etat		0,66%	6 282,00	2,00	6 280,00		6 282,00	
				-					
				-					
				-					
	Subvention Surcharge Foncière	euros / logt		-					
	Récupération de TVA (LASM)			88 909,44					
	Total subventions de l'état				95 191,44	2,00	6 280,00		6 282,00
	AUTRES SUBVENTIONS								
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOMERATION	PLUS	3 000 euros / logt		6000,00	6000,00			6000,00
	SUBVENTION SAINT MALO AGGLOMERATION	PLAI	7 000 euros / logt		7000,00		7000,00		7000,00
			euros / logt						
			euros / logt						
	Fonds propres Conseil Départemental 35		euros / logt	4,10%	26000,00	14000,00	12000,00		26000,00
			euros / logt						
		euros / logt							
		euros / logt							
		euros / logt							
Total autres subventions				39 000,00	20000,00	19000,00		39000,00	
PRETS CDC									
PRÉT CDC TRAVAUX				625 655,00	230103,00	129679,00	265873,00	625655,00	
PRÉT CDC FONCIER			77,24%	108 845,00	40031,00	22560,00	46254,00	108845,00	
PRÉT CDC COMPLEMENTAIRE				-					
Total prêts CDC				734 500,00	270134,00	152239,00	312127,00	734500,00	
AUTRES PRETS									
				-					
				-					
				-					
				-					
				-					
				-					
				-					
Total autres prêts				-					
FONDS PROPRES			18,00%	171 146,33	68 458,53	34 229,27	68 458,53	171 146,33	
					19%	16%	18%	18%	
TOTAL				1 039 837,77	358 594,53	211 748,27	380 585,53	950 928,33	

La Directrice Générale
Marilyn BOURQUIN

BU2024/06-20

SAINT-LUNAIRE – RUE DE LA SAUDRAIS
4 logements locatifs et 6 cellules d'activité
Acquisition de droits à construire

(3^{ème} délibération)

RAPPORTEUR: M. HESRY

RAPPEL

Par délibération en date du 2 juillet 2021 (BU 2021/07-14) et du 23 septembre 2022 (BU 2022/09-06), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé le projet de construction d'un bâtiment comprenant :

- Au RDC : 6 cellules destinées à des activités dans le domaine de la santé réparties en
 - 2 cellules propriété de la commune
 - 4 cellules destinées à être cédées aux professionnels de santé
- A l'étage : 4 logements locatifs sociaux

Ce programme est réalisé en co-maîtrise d'ouvrage, la commune de Saint-Lunaire confiant la maîtrise d'ouvrage opérationnelle à Emeraude Habitation.

Les cellules destinées à être vendues aux professionnels et les logements locatifs sont sous maîtrise d'ouvrage Emeraude Habitation, les deux autres cellules sont sous maîtrise d'ouvrage communale.

FINALISATION DU PROJET

Le projet comporte 4 logements locatifs de type T3, dont 2 logements en duplex.

FONCIER

Pour la réalisation de cette opération, Emeraude Habitation doit se porter acquéreur de droits à construire portant sur les 4 logements locatifs sociaux ainsi que sur les 4 cellules d'activité destinées aux professionnels de santé.

Le montant de l'acquisition pour les 4 logements locatifs s'élève à 5 000 euros HT / logement. Le montant des droits à construire des 4 cellules d'activité s'élève à 168 849,20 euros HT.

Cette acquisition se fera au vu de l'estimation de France Domaines conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du CCH.

FINANCEMENT

Les 4 logements locatifs se répartissent en 2 PLUS et 2 PLAI et ont fait l'objet d'un accord d'agrément en 2022.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

Le montant des droits à construire des 4 cellules commerciales comme détaillé ci-dessus, pour un montant de 168 849,20 euros HT.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document inhérent à ce dossier, et notamment :

- Le protocole foncier avec la commune de Saint Lunaire incluant :
 - L'acquisition des droits à construire portant sur les logements pour un montant de 5000 euros HT/logement,
 - L'acquisition des droits à construire portant sur les cellules d'activités pour un montant de 168 849,20 euros HT.
- Les demandes d'agrément et de financement.
- Les contrats de prêt nécessaires à l'opération.

Annexes : Pièces graphiques.

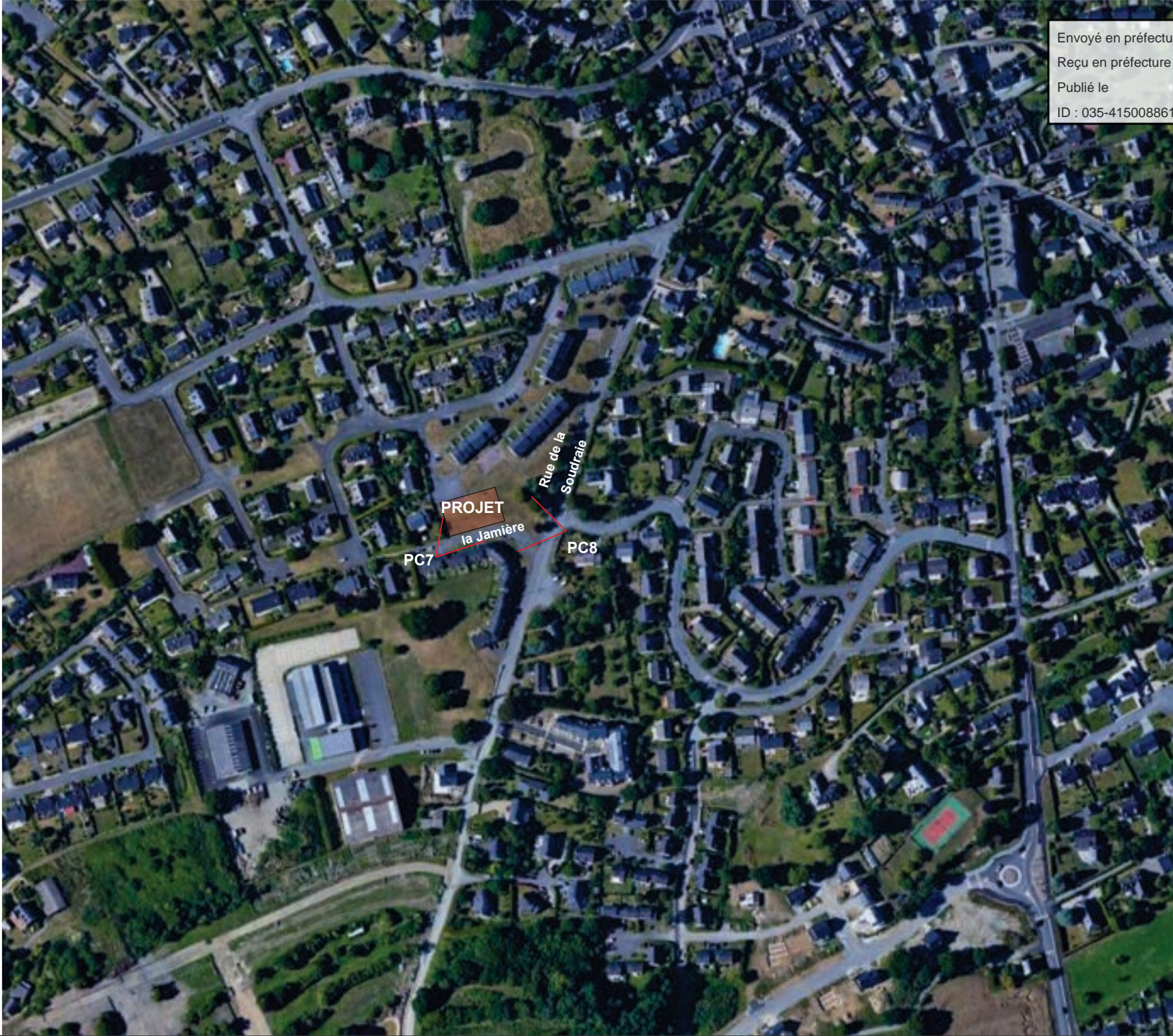
Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 19/06/2024
Reçu en préfecture le 19/06/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_20B-DE



JULIEN PATARD - DEA HMONP
SÅBÅ ARCHITECTES
8 rue Combat-des-Trente
22000 Saint-Brieuc
SARL Julien PATARD Architecture
N° Siret 809 895 935 00014

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_20B-DE



BU 2024/06-21
HIREL – 1 RUE DU CHEMINET
Abandon de projet
(2^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

Par délibération en date du 23 avril 2021 (BU2021 04-03), le Bureau du Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation a validé la réalisation d'un projet en co-maîtrise d'ouvrage avec la commune d'Hirel pour la réalisation d'un logement locatif (part Emeraude Habitation) et d'un commerce (part communale), rue du Cheminet à Hirel.

Toutefois en date du 16 mai 2024, Monsieur le Maire de Hirel a informé Emeraude Habitation que, après échange avec l'équipe municipale, il avait été décidé de ne pas donner suite aux propositions d'aménagement du local et logement faites par Emeraude Habitation pour des raisons budgétaires.

Il convient donc pour Emeraude Habitation, de prendre acte de l'abandon de l'opération, qui avait été inscrite dans la programmation 2024 du Conseil Départemental 35.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

PREND ACTE

- De l'abandon du projet de réalisation en co-maîtrise d'ouvrage d'un local commercial au RDC et d'un logement en R+1 rue du Cheminet à Hirel.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la prise en compte de cet abandon

*Annexes : Photo du bâti existant
Plan de situation*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_21B-DE

PLAN DE SITUATION

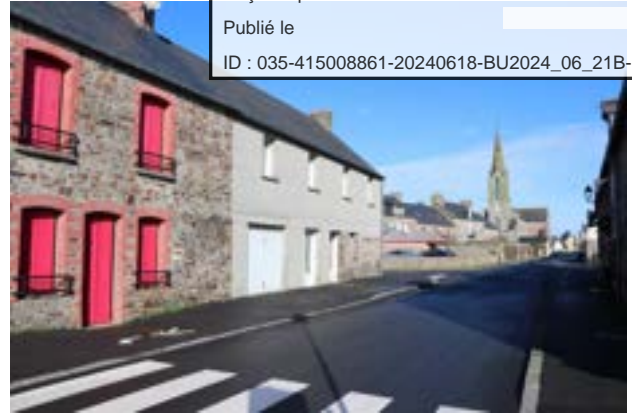


Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_21B-DE



1, rue du Cheminet
35120 Hirel

Projet d'aménagement
d'un bâtiment
en logements



BU 2024/06-22

SAINT-PERE MARC-EN-POULET – ALLEE DE NANDRIN
Abandon de projet

(4^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : M. HESRY

RAPPEL

Par délibérations en date du 23 avril 2021 (BU 2021/04-05), du 03 juin 2022 (BU 2022/06-22) et du 23 septembre 2022 (BU 2022-09-13), le Bureau du Conseil d'Administration a validé la participation d'Emeraude Habitation dans le projet de réalisation, à Saint-Père Marc-en-Poulet, d'une opération immobilière d'environ 22 logements mixtes social/privé.

La part Emeraude Habitation se répartissait en la construction de 2 logements (1 PLUS et 1 PLAI) et en l'acquisition/amélioration de 2 logements (1 PLUS et 1 PLAI).

Ces 4 logements avaient été proposés à la programmation 2023 de Saint-Malo Agglomération.

Emeraude Habitation devait également faire l'acquisition en VEFA de 2 logements PLUS.

Ces 2 logements prévus en VEFA avaient reçu un agrément favorable de l'Etat dans la programmation 2022.

Faute d'accord final de la collectivité sur le montant de la charge foncière proposée par le promoteur, le projet global a dû être abandonné et le promoteur a finalement retiré son permis de construire.

Cet abandon global conduit donc à l'abandon de la part sociale prévue.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

PREND ACTE

De l'abandon du projet « Allée de Nandrin » à St Père Marc en Poulet

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à l'abandon de ce projet, et notamment la demande d'annulation des demandes d'agrément et de financement.

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/06-23

SAINT-MALO – LA FONTAINE AUX PELERINS
Validation de la grille de prix de vente de 28 logements
en accession sociale à la propriété BRS

6^{ème} délibération

RAPPORTEUR : MME HAVY

PREAMBULE / PRESENTATION

Sur le site de la Fontaine aux Pèlerins, Emeraude Habitation construit 10 logements locatifs et 28 logements en accession sociale, sous la forme du bail réel solidaire dans le cadre de l'OFS Foncier Coopératif Malouin.

Il est envisagé de céder le terrain des 28 logements en accession sociale au Foncier Coopératif Malouin.

DESCRIPTION DU PROJET

Les 28 logements se répartissent en :

- 10 T2
- 11 T3
- 5 T4
- 2 T5

Le prix de cession des logements a été validé par le Comité d'Engagement de FCM du 23 mai 2024 au montant de 2 750 euros HT / m² SH et de 25 000 euros TTC / pour le 1^{er} stationnement et 5 000 Euros pour le 2^{ème} stationnement.

La grille de prix de vente établie par Emeraude Habitation a été validée par le FCM le 23 mai 2024 est jointe en annexe.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La grille de prix de vente des 28 logements en accession sociale BRS dans l'opération LA FONTAINE AUX PELERINS, telle que décrite ci-dessus.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les actes de réservation, les actes authentiques, et toute pièce contractuelle s'y rapportant.

*Annexes : Plaquette commerciale
Grille de prix de vente validée par le FCM.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Une résidence entre ville et campagne

Envoyé en préfecture le 19/06/2024
Reçu en préfecture le 19/06/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_23B-DE

EMERAUDE
Immobilier



RE 2020
Réglementation thermique



Devenez propriétaire de votre
résidence principale à Saint-Malo

LA FONTAINE AUX PÈLERINS



Plage de
Rochebonne

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_23B-DE

LA FONTAINE AUX PÈLERINS

Hypermarché



Complexe
sportif



IUT



Saint-Méoir
des-Ondes

HABITER SAINT-MALO

Cette résidence de 28 logements (10 T2, 11 T3, 5 T4 et 2 T5) située à **proximité des services** vous offrira un environnement pratique (**bus, écoles, collège, cité universitaire, complexes sportifs, cinéma, hypermarché...**).



LE PRINCIPE DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Accédez à la propriété à un prix abordable dans une zone tendue, en **dissociant le bâti du foncier**.

Vous devenez propriétaire de votre résidence principale et versez une **redevance mensuelle** pour le sol à l'organisme Foncier Coopératif Malouin.

LES AVANTAGES D'UN ACHAT AVEC EMERAUDE HABITATION

- ✓ Un accompagnement personnalisé
- ✓ Aucun frais de dossier
- ✓ Un interlocuteur unique
- ✓ Frais de notaire réduits
- ✓ Garantie de rachat et de relogement

En partenariat avec



Renseignements commercialisation Emeraude Habitation

02 99 20 02 07 – commercialisation@emeraude-habitation.fr – www.emeraude-habitation.fr
12 avenue Jean Jaurès – BP 63 – 35406 Saint-Malo Cedex

GRILLE DE PRIX DE VENTE - LA FONTAINE AUX PELERINS - 35400 ST MALO

28 Logements BRS : 10 T2 - 11 T3 - 5 T4 - 2 T5

PRIX MOYEN TTC / M² SH TVA 5,5% (hors stat) 2 750,000

																							Prix de vente final TTC 5,5%	Prix de vente HT après modulation	Prix de vente TTC/M²SH	Redevance locative 1 €/M²SH
Type	N°lot	étage	Orientat°	Sh	Surface jardin 1	Surface jardin	Allée	Abri de jardin	Surface terrasse 1	Surface terrasse 2	Surface balcon 1	Surface balcon 2	Cellier	Su Annexes	Su logement	Prix de vente TTC 5,5%	Stationnement 1 TTC 5,5	N° lot parking	Stationnement 2 TTC 5,5	n° lot parking	Prix de vente avec parking	Modulation	Prix de vente final TTC 5,5%	Prix de vente HT après modulation	Prix de vente TTC/M²SH	Redevance locative 1 €/M²SH
T2	09.01	0	N	46,08	4,95	8,19			6,48				1,42	0,71	46,79	#####	25 000,00 €				151 720,00 €	2,1%	155 000 €	146 919,43	3 363,72	46,08
T4	09.02	0	S/E	97,46	68,68			2,60	8,90					1,30	98,76	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		298 015,00 €	0,0%	298 000 €	282 464,45	3 057,66	97,46
T2	09.03	0	S	49,92	33,82			2,61	7,96					5,29	55,21	#####	25 000,00 €				162 280,00 €	4,8%	170 000 €	161 137,44	3 405,45	49,92
T3	09.04	0	S	69,84	45,71			2,61	10,26					6,44	76,28	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		222 060,00 €	-0,1%	222 000 €	210 426,54	3 178,69	69,84
T3	09.05	0	N/S	67,50	29,77	14,14		2,60	8,45					5,53	73,03	#####	25 000,00 €				210 625,00 €	0,2%	211 000 €	200 000,00	3 125,93	67,50
T5 D	09.06	0	N/S/O	109,06	80,38	20,09	11,09	2,60	12,95					7,78	116,84	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		329 915,00 €	0,0%	330 000 €	312 796,21	3 025,86	109,06
T2	09.11	1	N	46,93							6,50			3,25	50,18	#####	25 000,00 €				154 057,50 €	-0,1%	154 000 €	145 971,56	3 281,48	46,93
T2	09.12	1	N	46,65							6,80		1,42	4,11	50,76	#####	25 000,00 €				153 287,50 €	0,4%	154 000 €	145 971,56	3 301,18	46,65
T2	09.13	1	N	51,11							6,09			3,05	54,16	#####	25 000,00 €				165 552,50 €	-3,4%	160 000 €	151 658,77	3 130,50	51,11
T3	09.14	1	S/E	81,01							8,42			4,21	85,22	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		252 777,50 €	0,1%	253 000 €	239 810,43	3 123,07	81,01
T2	09.15	1	S	49,94							7,96			3,98	53,92	#####	25 000,00 €				162 335,00 €	2,9%	167 000 €	158 293,84	3 344,01	49,94
T3	09.16	1	S	69,90							8,48			4,24	74,14	#####	25 000,00 €				217 225,00 €	-0,1%	217 000 €	205 687,20	3 104,43	69,90
T3	09.17	1	N/S	67,55							8,45			4,23	71,78	#####	25 000,00 €				210 762,50 €	0,1%	211 000 €	200 000,00	3 123,61	67,55
T2	09.21	C	N	49,08							6,48			3,24	52,32	#####	25 000,00 €				159 970,00 €	-1,3%	158 000 €	149 763,03	3 219,23	49,08
T4	09.22	C	S	96,58							7,79			3,90	100,48	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		295 595,00 €	0,1%	296 000 €	280 568,72	3 064,82	96,58
T2	09.23	C	S	63,20							8,00			4,00	67,20	#####	25 000,00 €				198 800,00 €	-1,7%	195 500 €	185 308,06	3 093,35	63,20
T3	09.24	C	N/S	75,85							8,45			4,23	80,08	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		238 587,50 €	-0,3%	238 000 €	225 592,42	3 137,77	75,85
T4	11.01	C	E/O	90,49	32,25			2,60	13,11	11,11				13,41	103,90	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		278 847,50 €	-0,2%	278 500 €	263 981,04	3 077,69	90,49
T4	11.02	C	O	92,49	67,61			2,60	10,35					6,48	98,97	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		284 347,50 €	-0,2%	284 000 €	269 194,31	3 070,60	92,49
T3	11.03	0	E/O	70,25	24,72			2,60	6,51	12,35			2,61	12,04	82,29	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		223 187,50 €	-0,1%	223 000 €	211 374,41	3 174,38	70,25
T5 D	11.04	0	E/O	102,05	27,22	11,35	4,61	2,60	16,49					9,55	111,60	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		310 637,50 €	-0,1%	310 500 €	294 312,80	3 042,63	102,05
T3	11.11	1	E	74,32							7,62			3,81	78,13	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		234 380,00 €	-0,2%	234 000 €	221 800,95	3 148,55	74,32
T3	11.12	1	E/O	64,65							8,36			4,18	68,83	#####	25 000,00 €				202 787,50 €	0,1%	203 000 €	192 417,06	3 139,98	64,65
T4	11.13	1	O	92,65							8,70			4,35	97,00	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		284 787,50 €	0,1%	285 000 €	270 142,18	3 076,09	92,65
T3	11.14	1	E/O	70,24							10,16	6,02	2,58	9,38	79,62	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		223 160,00 €	-0,1%	223 000 €	211 374,41	3 174,83	70,24
T2	11.21	C	E	60,04							7,68		2,75	5,22	65,26	#####	25 000,00 €				190 110,00 €	-2,7%	185 000 €	175 355,45	3 081,28	60,04
T3	11.22	C	O	76,54							8,70			4,35	80,89	#####	25 000,00 €		5 000,00 €		240 485,00 €		240 500 €	227 962,09	3 142,15	76,54
T2	11.23	C	E	51,04							10,16			5,08	56,12	#####	25 000,00 €				165 360,00 €	0,4%	166 000 €	157 345,97	3 252,35	51,04
				#####	415,11				101,46				147,3	2 129,70	5 451 655	700 000		70 000		6 221 655		6 222 000		3 139	1 982	

SAINT-MALO, LE 22 FEVRIER 2024

LA DIRECTRICE GÉNÉRALE
 MARILYN BOURQUIN

BU 2024/06-24

SAINT MALO – RUE DE LA FONTAINE AUX BONHOMMES Projet de 25 logements en accession sociale à la propriété BRS – EXPLORA Mandat de Commercialisation avec ICADE « Explora »

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : MME HAVY

PREAMBULE / PRESENTATION

Le promoteur ICADE réalise un nouveau programme de logements situé rue de la Fontaine aux Bonhommes à Saint-Malo dénommé « Explora ».

Ce projet porte sur la réalisation de 126 logements et locaux d'activité répartis sur deux îlots. Une partie de la part sociale de l'opération porte notamment sur 25 logements en accession sociale en BRS, réalisés dans le cadre de l'OFS Foncier Coopératif Malouin.

Ces 25 logements se répartissent de la manière suivante :

- 5 T2
- 12 T3
- 6 T4
- 2 T5 duplex.

Compte tenu de l'imbrication de ces 25 logements avec le reste de l'opération, le promoteur propose la cession de ces logements à FCM en VEFA, pour permettre ensuite à l'OFS de consentir à des preneurs un bail réel solidaire.

DESCRIPTION DU PROJET

L'OFS FCM ne disposant pas de moyens humains ni matériels, il est prévu de confier à un de ses membres associés l'accomplissement des prestations d'assistance technique et de commercialisation des logements acquis et destinés à faire l'objet d'un BRS.

L'OFS FCM a décidé de confier ces missions d'assistance technique et de commercialisation à Emeraude Habitation, dans le cadre d'un mandat, lequel fera l'objet d'une signature tripartite entre FCM, le promoteur et Emeraude Habitation.

Les missions confiées à Emeraude Habitation sont notamment : l'arbitrage avec le promoteur du choix des logements vendus et la validation des pièces techniques et juridiques de l'opération, la présentation du programme en Comité d'Engagement du FCM, la commercialisation des logements, la sollicitation auprès du FCM des agréments preneurs, l'établissement et la signature pour le compte du FCM des avants contrats BRS, le suivi de la

signature des actes authentiques, la participation à la livraison et l'accompagnement du ménage dans les différentes étapes de l'opération.

La rémunération d'Emeraude Habitation pour la réalisation de ces missions sera de 5 % du prix de vente des logements.

La grille de prix de vente, établie par Emeraude Habitation sur la base du prix de cession arrêté par FCM, à savoir 2 750 €/m² de SHAB + 25 000 € par stationnement, a été validée par le FCM lors du Comité d'Engagement en date du 23 mai 2024, et est ci-annexée.

Sous réserve de l'éligibilité du montage en VEFA et des preneurs, une subvention d'Action Logement d'un montant de 15 000 € par logement pourrait être obtenue, dans le cadre du dispositif Cœur de Ville.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de réalisation de 25 logements en accession sociale BRS dans l'opération EXPLORA, tel que décrit ci-dessus.
- L'intervention d'Emeraude Habitation dans la réalisation des missions confiées au titre du mandat d'assistance technique et de commercialisation tripartite Promoteur – FCM – Emeraude Habitation.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le mandat d'assistance technique et de commercialisation tripartite Promoteur – FCM – Emeraude Habitation, portant sur l'opération « Explora ».
- Les avants contrats BRS, les actes authentiques, et toute pièce contractuelle s'y rapportant.

*Annexes : Plaquette commerciale
Grille de prix de vente validée par FCM.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Dans un quartier prisé,
au cœur de toutes commodités

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

EMERAUDE

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_24B-DE



RE 2020



Devenez propriétaire de votre
résidence principale à Saint-Malo

EXPLORA

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_24B-DE

Plage
du Sillon

Intra-muros

Marché

EXPLORA

Supermarché

Gare

HABITER SAINT-MALO

A proximité immédiate de la gare,
dans un complexe immobilier du groupe Icade
de 126 logements repartis en 8 résidences,
Emeraude Habitation vous propose 25 logements
sur « l'île Marion » (5T2, 12 T3, 6 T4 et 2 T5).



LE PRINCIPE DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Accédez à la propriété à un prix abordable dans une zone tendue,
en dissociant le bâti du foncier.

Vous devenez propriétaire de votre résidence principale et versez
une **redevance mensuelle** pour le sol à l'organisme Foncier Coopératif
Malouin.



LES AVANTAGES D'UNE ACCESSION AIDÉE

- ✓ Un accompagnement personnalisé
- ✓ Aucun frais de dossier
- ✓ Un interlocuteur unique
- ✓ Frais de notaire réduits
- ✓ Garantie de rachat et de relogement

En partenariat avec



Renseignements commercialisation Emeraude Habitation

02 99 20 02 07 – commercialisation@emeraude-habitation.fr – www.emeraude-habitation.fr
12 avenue Jean Jaurès – BP 63 – 35406 Saint-Malo Cedex

GRILLE DE PRIX DE VENTE - EXPLORA - 35400 ST MALO

25 Logements BRS : 5 T2 - 12 T3 - 6 T4 - 2 T5D

PRIX PIVOT FCM / M² SH (hors stat) 2 750,000

	Type	N°lot	étage	Orientat°	Sh	Surface terrasse 1	Surface terrasse 2	Surface balcon 1	Su Annexes	Su logement	Prix de vente SH	Prix Stationnement 1	Prix Stationnement 2	Prix de vente avec parking	Modulation	Prix de vente modulé	Prix de vente SH après modulation hors stat	Prix de vente M ² /SH	Suvention Cœur de ville AL	Prix de vente après aide pour public éligible	Prix de vente M ² /SH AL déduite hors stat	Redevance locative 1 €/M ² SH
	T3	B-101	1	N/O	62,00	6,80			3,40	65,40	170 500,00 €	25 000,00 €		195 500,00 €	-0,8%	194 000 €	183 886,26	3 129,03	15 000,00	179 000	2 887	62,00
	T3	B-102	1	N/E	61,90	6,80			3,40	65,30	170 225,00 €	25 000,00 €		195 225,00 €	-1,2%	193 000 €	182 938,39	3 117,93	15 000,00	178 000	2 876	61,90
	T3	B-103	1	E	60,60	3,80			1,90	62,50	166 650,00 €	25 000,00 €		191 650,00 €	-0,4%	191 000 €	181 042,65	3 151,82	15 000,00	176 000	2 904	60,60
	T3	B-104	1	E	60,60	3,80			1,90	62,50	166 650,00 €	25 000,00 €		191 650,00 €	-0,4%	191 000 €	181 042,65	3 151,82	15 000,00	176 000	2 904	60,60
	T4	B-105	1	S/E	99,90	6,90			3,45	103,35	274 725,00 €	25 000,00 €		299 725,00 €	-0,6%	298 000 €	282 464,45	2 982,98	15 000,00	283 000	2 833	99,90
	T2	B-201	2	O	45,20			6,40	3,20	48,40	124 300,00 €	25 000,00 €		149 300,00 €	0,1%	149 500 €	141 706,16	3 307,52	15 000,00	134 500	2 976	45,20
	T3	B-202	2	N/O	62,00	6,80			3,40	65,40	170 500,00 €	25 000,00 €		195 500,00 €	-0,3%	195 000 €	184 834,12	3 145,16	15 000,00	180 000	2 903	62,00
	T3	B-203	2	N/E	62,00	6,80			3,40	65,40	170 500,00 €	25 000,00 €		195 500,00 €	-0,8%	194 000 €	183 886,26	3 129,03	15 000,00	179 000	2 887	62,00
	T3	B-204	2	E	60,60			6,40	3,20	63,80	166 650,00 €	25 000,00 €		191 650,00 €	0,2%	192 000 €	181 990,52	3 168,32	15 000,00	177 000	2 921	60,60
	T3	B-205	2	E	60,60			6,40	3,20	63,80	166 650,00 €	25 000,00 €		191 650,00 €	0,2%	192 000 €	181 990,52	3 168,32	15 000,00	177 000	2 921	60,60
	T4	B-206	2	S/E	84,00			10,00	5,00	89,00	231 000,00 €	25 000,00 €		256 000,00 €	-0,4%	255 000 €	241 706,16	3 035,71	15 000,00	240 000	2 857	84,00
	T4	B-207	2	S/O	84,10			15,50	7,75	91,85	231 275,00 €	25 000,00 €		256 275,00 €	0,7%	258 000 €	244 549,76	3 067,78	15 000,00	243 000	2 889	84,10
	T2	B-208	2	O	49,70			11,40	5,70	55,40	136 675,00 €	25 000,00 €		161 675,00 €	-1,4%	159 500 €	151 184,83	3 209,26	15 000,00	144 500	2 907	49,70
	T2	B-301	3	O	44,70			6,40	3,20	47,90	122 925,00 €	25 000,00 €		147 925,00 €	0,4%	148 500 €	140 758,29	3 322,15	15 000,00	133 500	2 987	44,70
	T3	B-302	3	N/O	59,70	6,30			3,15	62,85	164 175,00 €	25 000,00 €		189 175,00 €	1,0%	191 000 €	181 042,65	3 199,33	15 000,00	176 000	2 948	59,70
	T3	B-303	3	N/E	59,70	6,30			3,15	62,85	164 175,00 €	25 000,00 €		189 175,00 €	0,4%	190 000 €	180 094,79	3 182,58	15 000,00	175 000	2 931	59,70
	T3	B-304	3	E	59,20			6,40	3,20	62,40	162 800,00 €	25 000,00 €		187 800,00 €	0,6%	189 000 €	179 146,92	3 192,57	15 000,00	174 000	2 939	59,20
	T3	B-305	3	E	59,20			6,30	3,15	62,35	162 800,00 €	25 000,00 €		187 800,00 €	0,6%	189 000 €	179 146,92	3 192,57	15 000,00	174 000	2 939	59,20
	T4	B-306	3	S/E	84,10			10,00	5,00	89,10	231 275,00 €	25 000,00 €		256 275,00 €	-0,1%	256 000 €	242 654,03	3 044,00	15 000,00	241 000	2 866	84,10
	T4	B-307	3	S/O	84,10			10,20	5,10	89,20	231 275,00 €	25 000,00 €		256 275,00 €	0,3%	257 000 €	243 601,90	3 055,89	15 000,00	242 000	2 878	84,10
	T2	B-308	3	O	49,70			6,40	3,20	52,90	136 675,00 €	25 000,00 €		161 675,00 €	-2,0%	158 500 €	150 236,97	3 189,13	15 000,00	143 500	2 887	49,70
	T4	B-401	4	N/E/O	98,30	48,80		23,10	9,00	107,30	270 325,00 €	25 000,00 €		295 325,00 €	1,6%	300 000 €	284 360,19	3 051,88	15 000,00	285 000	2 899	98,30
	T5 D	B-402	4	N/S/E	105,70	24,10			9,00	114,70	290 675,00 €	25 000,00 €		315 675,00 €	-0,2%	315 000 €	298 578,20	2 980,13	15 000,00	300 000	2 838	105,70
	T5 D	B-403	4	N/S/O	106,40	24,10	27,50		9,00	115,40	292 600,00 €	25 000,00 €		317 600,00 €	0,8%	320 000 €	303 317,54	3 007,52	15 000,00	305 000	2 867	106,40
	T2	B-404	4	O	48,10			6,40	3,20	51,30	132 275,00 €	25 000,00 €		157 275,00 €	0,1%	157 500 €	149 289,10	3 274,43	15 000,00	142 500	2 963	48,10
					1 712,10	151,30			108,25	1 820,35	4 708 275	625 000		5 333 275		5 333 500		3 115				1 712

SAINT-MALO, LE 11 MARS 2024

LA DIRECTRICE GÉNÉRALE
 MARILYN BOURQUIN

BU 2024/06-25

SAINT MALO – Boulevard Théodore Botrel
Projet de 8 logements en accession sociale à la propriété BRS - EQUINOXE
Mandat de Commercialisation avec SACIB LAMOTTE
« Equinoxe »

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : MME HAVY

PREAMBULE / PRESENTATION

Le promoteur Lamotte réalise un nouveau programme de logements situé Boulevard Théodore Botrel à Saint-Malo dénommé « Equinoxe ».

Ce projet porte sur la réalisation de 45 logements collectifs. La part sociale de l'opération porte notamment sur 8 logements en accession sociale en BRS, réalisés dans le cadre de l'OFS Foncier Coopératif Malouin.

Ces 8 logements se répartissent de la manière suivante :

- 6 T2
- 2 T3

Compte tenu de l'imbrication de ces 8 logements avec le reste de l'opération, le promoteur propose la cession de ces logements à FCM en VEFA, pour permettre ensuite à l'OFS de consentir à des preneurs un Bail Réel Solidaire.

DESCRIPTION DU PROJET

L'OFS FCM ne disposant pas de moyens humains ni matériels, il est prévu de confier à un de ses membres associés l'accomplissement des prestations d'assistance technique et de commercialisation des logements acquis et destinés à faire l'objet d'un BRS.

L'OFS FCM a décidé de confier ces missions d'assistance technique et de commercialisation à Emeraude Habitation, dans le cadre d'un mandat, lequel fera l'objet d'une signature tripartite entre FCM, le promoteur et Emeraude Habitation.

Les missions confiées à Emeraude Habitation sont notamment : l'arbitrage avec le promoteur du choix des logements vendus et la validation des pièces techniques et juridiques de l'opération, la présentation du programme en Comité d'Engagement du FCM, la commercialisation des logements, la sollicitation auprès du FCM des agréments preneurs, l'établissement et la signature pour le compte du FCM des avants contrats BRS, le suivi de la signature des actes authentiques, la participation à la livraison et l'accompagnement du ménage dans les différentes étapes de l'opération.

La rémunération d'Emeraude Habitation pour la réalisation de ces missions sera de 5 % du prix de vente des logements.

La grille de prix de vente établie par Emeraude Habitation sur la base du prix de cession arrêté par FCM, à savoir 2 580 € /m² de SHAB + 25 000 € par stationnement en sous-sol et 14 000 € par stationnement aérien a été validée par le FCM lors du Comité D'Engagement en date du 23 mai 2024, et est ci-annexée.

Sous réserve de l'éligibilité du montage en VEFA et des preneurs, une subvention d'Action Logement d'un montant de 15 000 € par logement pourrait être obtenue, dans le cadre du dispositif Cœur de Ville.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Le projet de réalisation de 8 logements en accession sociale BRS dans l'opération EQUINOXE, tel que décrit ci-dessus.
- L'intervention d'Emeraude Habitation dans la réalisation des missions confiées au titre du mandat d'assistance technique et de commercialisation tripartite Promoteur – FCM – Emeraude Habitation.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Le mandat d'assistance technique et de commercialisation tripartite Promoteur – FCM – Emeraude Habitation, portant sur l'opération « Equinoxe ».
- Les avants contrats BRS, les actes authentiques, et toute pièce contractuelle s'y rapportant.

Annexes : Plaquette commerciale.

Grille de prix de vente validée par FCM.

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Votre résidence au bord de mer

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

EMERAUDE

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_25B-DE



RE 2020



Devenez propriétaire de votre résidence principale à Saint-Malo

EQUINOXE

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_25B-DE

Plage
du Sillon

Intra-muros

Marché

Gare

HABITER SAINT-MALO

Dans le quartier privilégié de **Rocabey**, à proximité immédiate de la grande **plage du sillon** et de la **cité corsaire**, dans un complexe immobilier du groupe Lamotte-Sacib de 45 appartements, Emeraude Habitation vous propose 8 logements (6 T2 et 2 T3).



LE PRINCIPE DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Accédez à la propriété à un prix abordable dans une zone tendue, en **dissociant le bâti du foncier**.

Vous devenez propriétaire de votre résidence principale et versez une **redevance mensuelle** pour le sol à l'organisme Foncier Coopératif Malouin.

LES AVANTAGES D'UNE ACCESSION AID E

- ✓ Un accompagnement personnalisé
- ✓ Aucun frais de dossier
- ✓ Un interlocuteur unique
- ✓ Frais de notaire réduits
- ✓ Garantie de rachat et de relogement

En partenariat avec



Renseignements commercialisation Emeraude Habitation

02 99 20 02 07 – commercialisation@emeraude-habitation.fr – www.emeraude-habitation.fr
12 avenue Jean Jaurès – BP 63 – 35406 Saint-Malo Cedex

GRILLE DE PRIX DE VENTE - EQUINOXE - 35400 ST MALO

8 Logements BRS : 6 T2 - 2 T3

PRIX / M² SH (hors stat) 2 580,000

	Type	N°lot	étage	Orientat°	Sh	Surface terrasse 1	Su Annexes	Su logement	Prix de vente SH	Prix Stationnement	N° LOT parking	Prix de vente avec parking	Modulation	Prix de vente modulé	Prix de vente M ² /SH	Suvention Cœur de ville AL	Prix de vente après aide pour public éligible	Prix de vente M ² /SH AL déduite hors stat	Redevance locative 1 €/M ² SH
	T2	A101	1	S	44,36	13,21	6,61	50,97	114 448,80 €	14 000,00 €	EXT 63	128 448,80 €	2,0%	131 100 €	124 265,40	15 000,00	116 100	2 617	44,36
	T3	A104	1	O/E	71,65	15,25	7,63	79,28	184 857,00 €	25 000,00 €	PS 11	209 857,00 €	-1,6%	206 500 €	195 734,60	15 000,00	191 500	2 673	71,65
	T2	A105	1	E	44,12	5,82	2,91	47,03	113 829,60 €	14 000,00 €	EXT 66	127 829,60 €	-3,2%	123 800 €	117 345,97	15 000,00	108 800	2 466	44,12
	T2	A201	2	N	46,25	6,84	3,42	49,67	119 325,00 €	14 000,00 €	EXT 67 PMR	133 325,00 €	-4,4%	127 500 €	120 853,08	15 000,00	112 500	2 432	46,25
	T2	B101	1	N	42,71	30,20	15,10	57,81	110 191,80 €	14 000,00 €	EXT 65	124 191,80 €	4,2%	129 500 €	122 748,82	15 000,00	114 500	2 681	42,71
	T3	B103	1	S	55,79	17,20	8,60	64,39	143 938,20 €	25 000,00 €	PS 10	168 938,20 €	2,0%	172 400 €	163 412,32	15 000,00	157 400	2 821	55,79
	T2	B201	2	N/O	43,63	5,96	2,98	46,61	112 565,40 €	25 000,00 €	PS 8	137 565,40 €		137 600 €	130 426,54	15 000,00	122 600	2 810	43,63
	T2	B301	3	N/O	43,63	6,26	3,13	46,76	112 565,40 €	14 000,00 €	EXT 64	126 565,40 €	1,5%	128 500 €	121 800,95	15 000,00	113 500	2 601	43,63
					392,14	100,74	50,37	442,51	1 011 721	145 000		1 156 721		1 156 900					392

SAINT-MALO, LE 17 MARS 2024

LA DIRECTRICE GÉNÉRALE
 MARILYN BOURQUIN

BU 2024/06-26

**CONTRAT DE VILLE - ABATTEMENT 30 % TFPB EN QPV
ACTIONS 2024 – PROGRAMME DE REUSSITE EDUCATIVE**

RAPPORTEUR : MME HAVY

Indépendamment du Comité des financeurs, Emeraude habitation a été sollicité par le CCAS de la Ville de Saint-Malo dans le cadre de l'abattement TFPB au titre du programme de Réussite Educative (PRE).

Le Programme de Réussite Educative est un dispositif intégré au Contrat de Ville. Il est le support central du volet éducation du pilier cohésion sociale.

Il a notamment pour objectif de contribuer au développement social dans le quartier prioritaire en permettant aux familles des enfants et/ou adolescents de 2 à 16 ans de disposer d'un accompagnement individualisé et global sur différentes thématiques : parentalité, scolarité, accès à la santé, à la culture, aux loisirs ...

Depuis 2019, Emeraude habitation participe au financement du dispositif à hauteur de **10 000 euros**.

Le CCAS de Saint-Malo renouvelle sa demande de subvention pour le PRE 2024 pour un montant identique, à savoir 10 000 euros. Ce financement s'inscrit dans le cadre de l'abattement TFPB (axe 7 Animation – Lien Social – Vivre ensemble).

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

AUTORISE

- Le versement, dans le cadre du dispositif d'abattement 30 % TFPB en QPV, d'une subvention spécifique d'un montant de :
 - o 10 000 € au CCAS de la ville de Saint-Malo au titre du Programme de Réussite Educative.
- La Directrice Générale à signer toutes les pièces contractuelles s'y rapportant.

Annexe : Courrier du CCAS en date du 23 Janvier 2024

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Saint-Malo, mardi 23 janvier 2024

FR

EMERAUDE HABITATION			
	ORIGINAL	EDPE	REPONSE
301A DIRECTION GENERALE	X		
Service Juridique			
Service Systèmes d'information			
Service Ressources Humaines			
DIR. DEV. PATRIMOINE			
DIR. CLIENTELE & PROXIMITE		X	
DIR. FINANCIERE			

Emeraude Habitation
12, avenue Jean Jaurès

35400 SAINT-MALO

Objet : subvention Programme de Réussite Éducative

Madame La Directrice Générale,

Le CCAS de Saint-Malo a mis en place son Programme de Réussite Éducative (PRE) en septembre 2015. Ce dispositif s'inscrit dans le cadre du Contrat de ville et plus précisément au sein du pilier cohésion sociale. Il a notamment pour objectif de contribuer au développement social dans le quartier en permettant aux familles des enfants et/ou adolescents de 2 à 16 ans, de disposer d'un accompagnement individualisé et global sur différentes thématiques : la parentalité, la scolarité, l'accès à la santé, à la culture, aux loisirs...

Depuis 2019, vous nous soutenez dans la mise en œuvre de ce programme et je vous en remercie. Pour cette année 2024, j'ai l'honneur de solliciter une participation de votre structure, pour un montant de 10 000€, dans le cadre de l'abattement de la TFPB dont les bailleurs sociaux sont bénéficiaires.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame La Directrice Générale, l'expression de mes salutations distinguées.

La Vice-Présidente,



Sophie LEPRIZE
Adjointe au Maire à la Cohésion
Sociale

BUREAU 2024/06-27

CONTRAT DE VILLE - ABATTEMENT 30 % TFPB EN QPV ACTIONS 2024

Rapporteur : MME HAVY

L'article 1388 du Code Général des Impôts a instauré un abattement de 30% sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) au profit des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). En contrepartie, les organismes HLM s'engagent à mettre en œuvre des actions pour l'amélioration des conditions de vie des habitants. C'est dans ce cadre qu'Emeraude Habitation a été associé au comité des financeurs du Contrat de Ville de Saint-Malo Agglomération, comité chargé de l'examen des différents projets soumis dans le cadre de l'appel à projets du Contrat de Ville.

Le Comité des financeurs s'est réuni le 14 mai dernier et 13 projets ont été retenus pour bénéficier d'une subvention d'Emeraude Habitation pour un montant total de **30 921 Euros**.

Le contrat de ville pour la période 2024-2030 imposera l'élaboration et la signature d'une nouvelle convention d'utilisation de l'abattement TFPB.

Cinq projets concernent l'organisation d'événements conviviaux au sein du QPV.

1) « Au Cottages Café »

Le projet, porté par l'AMIDS consiste à l'animation d'un temps de convivialité à la maison de quartier de l'Espérance proposé aux habitants. La participation financière d'Emeraude Habitation pour ce projet est proposée à hauteur de **2 500 €** qui correspond à la totalité de la subvention demandée.

2) « Animation vacances scolaires – fermes itinérantes »

L'objectif de ce projet, porté par le centre social de l'AMIDS, est de proposer, dans le cadre des animations d'été du QPV, un temps convivial, familial et intergénérationnel autour de fermes itinérantes et leurs petits animaux.

Pour mener à bien ce projet, l'AMIDS a sollicité un financement au titre du Contrat de Ville, pour un montant total de **2 400 €** qu'Emeraude Habitation propose de prendre en charge en intégralité.

3) « Jeux en fête 2024 »

Le projet, porté par l'AMIDS, vise à offrir un moment de convivialité pour tous, à créer des liens et rompre l'isolement avec un temps partagé intergénérationnel. Il favorise l'implication des habitants dans l'organisation et la mise en œuvre de cette fête du jeu qui a lieu une fois par an, sur le quartier de la Découverte. Cette fête permet de proposer un grand moment festif de convivialité intergénérationnelle qui valorise le quartier.

La participation financière d'Emeraude Habitation pour la fête du jeu 2024 est proposée à hauteur de **2 000 €** pour un financement total de **8 800 Euros**.

4) « Sorties familiales »

Le projet, porté par l'AMIDS propose l'organisation d'au moins 6 sorties familiales par an à l'extérieur de Saint-Malo, de favoriser les liens « intergénérationnels » et l'implication des habitants dans l'organisation et la mise en œuvre de ces sorties. Il contribue à renforcer les liens parents/enfants (liens intrafamiliaux) mais aussi les solidarités entre les familles.

Une attention particulière est portée aux familles à faibles ressources et aux familles monoparentales.

La participation financière d'Emeraude Habitation proposée pour ce projet est de **1 000 euros**. Le financement total de l'action s'élève à 8 700 Euros.

5) « La chasse aux oeufs »

Porté par le Goéland, ce projet a pour objectif de proposer un temps convivial et de partage à destination des enfants et des familles habitants du QPV à travers l'organisation d'une chasse aux œufs lors des vacances de Pâques.

Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité un financement au titre du Contrat de Ville, pour un montant total de **786 €** qu'Emeraude Habitation propose de prendre intégralement à sa charge.

6) « Bricobus : accompagner aux petits travaux pour mieux vivre dans son logement et se l'approprier »

Le projet, porté par les Compagnons Bâisseurs consiste à venir à la rencontre des habitants des Quartiers prioritaires afin de réaliser des petits travaux de bricolage au sein des logements et d'apprendre aux habitants à les réaliser eux-mêmes.

La participation financière d'Emeraude Habitation pour ce projet est proposée à hauteur de **7 500 euros**, la subvention globale accordée par les différents financeurs s'élevant à 10 000 € pour le fonctionnement et 14 500 € au titre de l'investissement.

Un projet concerne **l'accès à l'art et à la culture**.

7) « Les Baleines ont des Ailes »

Ce projet est porté par l'association Coef 180, association qui a pour but de promouvoir les arts et la création à l'échelle locale et d'encourager l'action culturelle et artistique auprès d'un public le plus large possible. « Les Baleines ont des Ailes » est un projet d'arts vivants qui s'attache à toucher essentiellement les habitants des quartiers prioritaires

Ce festival annuel qui s'adresse au grand public, dédie une formule aux familles pour renforcer le lien parents-enfants, autour d'un atelier ou d'un spectacle.

Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité une subvention totale auprès du Contrat de Ville de 12 000 €. Emeraude Habitation propose une subvention de **2 900 €**.

Un projet concerne **l'insertion professionnelle, emploi et développement économique**

8) «Coopérative de Jeunesse de Services 2024 »

Ce projet est porté par la « coopérative régionale d'éducation à l'entrepreneuriat collectif ». Il s'agit de mettre en place un projet d'éducation à l'entrepreneuriat collectif pour 15 jeunes âgés de 16 à 18 ans.

Ainsi, durant l'été, les jeunes de tous horizons et notamment du QPV, s'initient au fonctionnement d'une entreprise coopérative, s'organisent collectivement pour proposer des services à la population et aux entreprises sur leur territoire, définir une stratégie de commercialisation et prendre des décisions de façon démocratique. Des acteurs locaux s'engagent pour parrainer les jeunes.

Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité une subvention totale auprès du Contrat de Ville de 10 000 €. Emeraude Habitation pourrait contribuer au financement de ce projet par une subvention de 1 000 €.

9) «Faire vivre la convivialité et la biodiversité, du jardin à l'assiette dans les quartiers»

Ce projet est porté par l'association « les Marteaux du jardin » qui favorise le lien social, interculturel et intergénérationnel en proposant des actions de jardinage collectif dans différents espaces de jardinage et des ateliers sur des thèmes autour de l'écologie urbaine.

Il s'articule, entre autres, autour d'ateliers, d'animations de sensibilisation au jardinage et à la biodiversité à l'accompagnement au jardinage et l'organisation de moments festifs dans les quartiers du Poitou et de la Découverte.

Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité une subvention totale auprès du Contrat de Ville de 8 000 euros, pour laquelle Emeraude Habitation propose une subvention de 2 000 €.

3 projets concernent l'accès aux loisirs et au sport

10) «Diverti'Sports : 3 jours d'activité »

Porté par So Sport Evasion, ce projet a pour objectif de proposer 3 journées d'activité physique au sein du QPV. Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité un financement au titre du Contrat de Ville, pour un montant total de 7 800 €.

La participation financière d'Emeraude Habitation pour ce projet est proposée à hauteur de 1 500 €.

11) «Promotion de l'activité physique : les Evadés du Sport »

Porté par So Sport Evasion, ce projet s'adresse à 4 publics différents : enfants, adolescents, parents-enfants et adultes.

L'action se traduit par :

- la mise en place de 5 séances d'activité physique hebdomadaire (une pour chaque public et deux pour les adultes) ;
- la proposition de sorties dans l'année (Rencontres sportives de haut-niveau, plage, Karting, Aquamalo, cinéma, skibus, grand aquarium, So Happy Day, So Fun Corsaire Race...). Cet atelier sera ouvert à tous, mais l'aide des partenaires sociaux et associatifs sera sollicitée pour mobiliser des habitants des quartiers prioritaires pour favoriser leur accueil.

Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité un financement au titre du Contrat de Ville, pour un montant total de 13 835€.

La participation financière d'Emeraude Habitation proposée pour ce projet est de **2 335 €**.

12) «Séjours de vacance »

Porté par So Sport Evasion, ce projet a pour objectif de proposer des séjours de vacances auprès des enfants de 8 à 18 ans provenant des quartiers prioritaires.

Pour mener à bien ce projet, l'association a sollicité un financement au titre du Contrat de Ville, pour un montant total de 21 500 €.

La participation financière d'Emeraude Habitation proposée pour ce projet est de **3 000 €**.

Le dernier projet concerne la santé

13) «Maison Sport Santé à la rencontre des habitants »

Le projet est porté par Sport Mer Santé.

La participation financière d'Emeraude Habitation proposée pour ce projet est de **2 000 €**, la subvention globale accordée par les différents financeurs s'élevant à 15 700 €.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

AUTORISE

- Le versement, dans le cadre du dispositif d'abattement 30 % TFPB en QPV, d'une subvention spécifique d'un montant de :
 - o 2 500 € à l'AMIDS pour le projet « Au Cottages Café »
 - o 2 400 € à l'AMIDS pour le projet « Animations vacances scolaires - fermes itinérantes »
 - o 2 000 € à l'AMIDS pour le projet « Jeux en fête »
 - o 1 000 € à l'AMIDS pour le projet « Sorties familiales »
 - o 786 € à l'association le Goéland pour le projet « La chasse aux œufs »
 - o 7 500 € aux Compagnons Bâisseurs pour le projet « Bricobus : accompagner aux petits travaux pour mieux vivre son logement et se l'approprier »
 - o 2 900 € à Coef 180 pour le projet « Les baleines ont des ailes »
 - o 1 000 € à la Coopérative régionale d'éducation à l'entrepreneuriat collectif pour le projet « Coopérative Jeunesse de services 2024 »
 - o 2 000 € aux Marteaux du Jardin pour le projet « Faire vivre la convivialité et la biodiversité, du jardin à l'assiette dans les quartiers »
 - o 1 500 € à So Sport Evasion pour le projet « Diverti'Sports »
 - o 2 335 € à So Sport Evasion pour le projet « Promotion de l'activité physique : les Evadés du sport »

- 3 000 € à So Sport Evasion pour le projet « Séjours de vacances 8 - 18 ans »
 - 2 000 € à Sport Mer Santé pour le projet « Maison Port Santé à la rencontre des habitants »
- La Directrice Générale à signer toutes les pièces contractuelles s'y rapportant, y compris les conventions pluriannuelles d'objectifs.

Annexe : Tableau synthétique des actions subventionnées par Emeraude Habitation.

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

	THEMATIQUES CONTRAT DE VILLE	PORTEURS DE PROJET	INTITULE PROJET	SUBVENTION EH 2024
1	Cadre de vie - Tranquillité - sûreté publique	AMIDS	Au Cottages Café	2 500
2	Cadre de vie - Tranquillité - sûreté publique	AMIDS	Animations vacances scolaires - mini fermes itinérantes	2 400
3	Cadre de vie - Tranquillité - sûreté publique	AMIDS	Jeux en fête	2 000
4	Cadre de vie - Tranquillité - sûreté publique	AMIDS	Sorties	1 000
5	Cadre de vie - Tranquillité - sûreté	Le Goeland	La chasse aux œufs	786
6	Transition	Compagnons Bâtisseurs	Bricobus fonctionnement	7 500
7	Accès à l'art et la culture	Coef 180	Les baleines ont des ailes	2 900
8	Insertion professionnelle, accès à l'emploi et dev. Eco	Coopérative régionale d'éducation à l'entrepreneuriat collectif	Coopérative Jeunesse de services 2023	1 000
9	Les 4 piliers	Les Marteaux du Jardin	Du Jardin à l'assiette	2 000
10	Education - sport - jeunesse	So Sport Evasion	Diverti'Sports	1 500
11	Education - sport - jeunesse	So Sport Evasion	Promotion activité physique : les Evadés du Sport	2 335
12	Education - sport - jeunesse	So Sport Evasion	Séjours de vacances	3 000
13	Santé	Sport Mer Santé	Maison Sport Santé	2 000

TOTAL

30 921 €

BU2024/06 - 28

**BAIL REEL ET SOLIDAIRE
LE BOSQUET AUX POMMES A SAINT-MALO
VALIDATION DU PRIX DE VENTE
DE 11 LOGEMENTS**

RAPPORTEUR : MME HAVY

La CUS signée en 2021 a validé un plan de vente dans lequel figurait 12 logements situés dans le programme du Bosquet aux Pommes à Saint-Malo.

Cette résidence financée en PLUS a été mise en service en 1993 et est composée de 37 logements et de 16 stationnements souterrains.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration d'autoriser la vente de 11 logements situés 2 et 4 rue du Courtil et de les céder en Bail Réel Solidaire. Ce modèle garantissant la destination des logements et rendant durablement abordable les logements proposés en accession, leur vocation sociale est ainsi davantage préservée dans la durée.

Il est proposé de fixer la redevance mensuelle du Bail Réel Solidaire, pour la première année à 1 Euro / m² de surface habitable. Sa durée sera de 99 ans.

Typologie des logements : 3T2, 3T3 et 5T4.

Le prix de vente moyen au m² / SH est fixé à 2100 Euros avec la possibilité d'en moduler le prix de vente afin de tenir compte des caractéristiques des logements (étage, orientation, annexes...)

Le prix d'une place de stationnement souterrain est fixé à 12 000 Euros pour les T2 et les T3 et à 20 000 Euros pour les T4 lesquels bénéficieraient de deux stationnements souterrains.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La vente de ces 11 logements situés 2 et 4 rue du Courtil à Saint-Malo selon le dispositif du BRS via l'agrément dont bénéficie l'Office pour réaliser de telles opérations,
- Le prix de vente moyen HT des logements fixé à 2100 Euros / m² de SHAB avec une possibilité de modulation pour tenir compte des caractéristiques des logements,
- Le prix de vente d'un stationnement pour un T2 et un T3 fixé à 12 000 Euros,
- Le prix de vente de deux stationnements pour un T4 fixé à 20 000 Euros,
- La redevance mensuelle pour la première année de 1 € /m² de SHAB,
- La durée du BRS de 99 ans.

AUTORISE

La Directrice Générale à vendre les 11 logements situés rue 2 et 4 rue du Courtil à Saint-Malo en Bail Réel Solidaire selon les modalités du bail décrites ci-dessus avec une marge de négociation à la hausse ou à la baisse de 5% et à signer tous les documents et les actes notariés nécessaires à la réalisation des ventes.

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

BU 2024/06 - 29

SAINT-MALO – RUE RENE BOLTZ
Convention de servitude avec ENEDIS

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : MMME LE SQUER

Par courrier en date du 8 mars 2024, la société ATLANTIQUE INGENIERIE RESEAUX (A.I.R), à la demande d'ENEDIS, a demandé à l'OPH Emeraude Habitation de conclure deux conventions de servitudes sur la parcelle cadastrée section AO numéro 593, située rue Amand Pasquet à Saint-Malo, parcelle sur laquelle Emeraude Habitation possède un programme immobilier de 56 logements locatifs.

Ces conventions interviennent dans le cadre du futur projet immobilier envisagé par Emeraude Habitation rue René Boltz.

Ces deux conventions de servitude ont pour objectif de permettre à ENEDIS l'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation de distribution publique en déplaçant un poste de transformation de courant électrique et tous ses accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité.

Une convention de mise à disposition du foncier correspondant à l'emprise du transformateur doit également être consentie, sur la parcelle cadastrée AO 593 P, pour une surface de 25 m², en contrepartie d'une indemnité unique et forfaitaire de trois cent soixante-quinze euros (375 €), au profit de l'OPH Emeraude Habitation.

Les deux projets de conventions de servitude, ainsi que la convention de mise à disposition, auxquels sont annexés des extraits de plans, sont ci-joints.

Ces conventions de servitude, ainsi que la convention de mise à disposition, devront ensuite être enregistrées au service de la publicité foncière par la signature d'un acte notarié, dont les termes devront reprendre strictement ceux des conventions ci-présentées. Les frais de cette publication seront à la charge exclusive d'ENEDIS.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La constitution de servitudes de réseaux au profit d'ENEDIS, sur la parcelle cadastrée section AO numéro 593, située Rue Amand Pasquet à Saint-Malo, selon les modalités arrêtées dans les conventions ci-annexées.

- La mise à disposition d'une partie de la parcelle cadastrée section AO n° 593, pour une superficie de 25 m², en vue du déplacement du transformateur, en contrepartie d'une indemnité de 375€.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- Les conventions de servitudes portant sur la parcelle cadastrée section AO numéro 593, telle qu'elles sont annexées à la présente délibération.
- L'acte de mise à disposition d'une partie de la parcelle cadastrée section AO numéro 593, dans les conditions de la convention ci-annexée.
- L'acte de publication de ces conventions au service de la publicité foncière, aux frais exclusifs d'ENEDIS, dans les mêmes termes que ceux de la convention mentionnée ci-dessus.
- Tout autre document nécessaire à la régularisation de ces conventions de servitude.

*Annexes : Convention de mise à disposition
Convention de servitude ASD06
Convention de servitude A06
Plan cadastral
Insertion avant/après du poste PAC et ses dimensions
Plans de mise en œuvre.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,

A blue ink signature, appearing to be 'GL', with a horizontal line extending to the right.

Gilles Lurton.



ATLANTIQUE INGÉNIERIE RÉSEAUX

2 rue Galilée
56270 PLOEMEUR

Envoyé en préfecture le 20/06/2024

Reçu en préfecture le 20/06/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_29T-DE

EMERAUDE HABITATION
A l'attention de M. LE PANSE JOLLY
12 Avenue Jean Jaures
35400 SAINT-MALO

Ploemeur, le 8 mars 2024

Objet : Conventions de servitude ENEDIS

N° dossier entreprise : 2023EL419
N° dossier ENEDIS: DB27/102221
Commune : SAINT-MALO
Désignation : 35DO Poste HTA/BT Rue René Boltz ST MALO

Suivi par : Paul MOREAU

Téléphone fixe : 02 97 78 63 78
Téléphone portable : 06 31 22 65 57
Courriel : paul-moreau@air-reseaux.com

EMERAUDE HABITATION			
12 MARS 2024			
	ORIGINAL	COPIE	RETOUR
DIRECTION GENERALE			
Service Juridique			
Service Systèmes d'Information			
Service Ressources Humaines			
DIR. DEV. PATRIMOINE	X		
DIR. CLIENTELE & PROXIMITE			
DIR. FINANCIERE			

Monsieur,

Nous vous informons que nous sommes chargés par **Enedis** de l'étude relative à l'affaire citée en objet.

Dans le cadre de l'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique, les travaux envisagés doivent emprunter votre propriété.

A cet effet, vous trouverez ci-joint trois conventions accompagnées de leurs plans. Ces documents doivent être paraphés, datés et revêtus de votre signature.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir conserver 1 exemplaire de chacune et nous renvoyer, à l'aide de l'enveloppe ci-jointe, le reste des documents complétés des éléments éventuellement manquants (téléphone, nom et adresse de l'exploitant éventuel,).

Pour tous renseignements complémentaires concernant cette étude, vous pourrez vous adresser à Paul MOREAU chargé de l'affaire au 06.31.22.65.57.

Nous vous remercions par avance de votre diligence et nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Paul MOREAU

Siège : 05 46 56 21 42

contact-air@air-reseaux.com

www.air-reseaux.com

leScop
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
ET PARTICIPATIVE

SOCIETE ATLANTIQUE INGENIERIE RESEAUX
Siège Social : 34 rue de la binetterie 17700 Surgères
SCOP SA à capital variable
SIREN : 508 566 833 · Code APE : 7112 B
TVA intracommunautaire : FR 24 508 566 833



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Commune de : Saint-Malo

Département : ILLE ET VILAINE

N° d'affaire Enedis : DB27/102221 35DO Poste HTA/BT Rue René Boltz ST MALO

Entre les soussignés :

Enedis, SA à directoire et à conseil de surveillance au capital de 270 037 000 € euros, dont le siège social est Tour Enedis 34 place des Corolles, 92079 PARIS LA DEFENSE Cedex, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442- TVA intracommunautaire FR 66444608442, représentée par Le Directeur Régional Bretagne- 64 boulevard Voltaire à Rennes, dûment habilitée à cet effet,

désignée ci-après par " Enedis "

d'une part,

Et

Nom * : **OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE ST MALO AGGLOMERATION** représenté(e) par par décision du

Demeurant : **0012 AV JEAN JAURES, 35400 SAINT-MALO**

Téléphone :

Agissant en qualité de **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci- après indiqués

(*) Si le propriétaire est une société, une association, un GFA, indiquer la société, l'association, représentée par M ou Mme suivi de l'adresse de la société ou association.

(*) Si le propriétaire est une commune ou un département, indiquer « représenté(e) par son Maire ou son président ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil Municipal ou du Conseil Général en date du....

désigné ci-après par « le propriétaire »

d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Le propriétaire susnommé se déclarant propriétaire des bâtiments et terrains, lui et ses ayants-droit concèdent à Enedis à titre de droit réel au profit de la distribution publique d'électricité, les droits suivants :

ARTICLE 1 - OCCUPATION

Occuper un Terrain d'une superficie de 25 m², situé AMAND PASQUET faisant partie de l'unité foncière cadastrée AO 0593 d'une superficie totale de 7087 m².

Ledit Terrain est destiné à l'installation d'un(e) Poste de transformation de courant électrique et tous ses accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité (ci-joint annexé à l'acte, un plan délimitant l'emplacement réservé à Enedis. l'(le) Poste de transformation de courant électrique et les appareils situés sur cet emplacement font partie de la concession et à ce titre seront entretenus et renouvelés par Enedis.

ARTICLE 2 – DROIT DE PASSAGE

Faire passer, en amont comme en aval du poste, toutes les canalisations électriques, moyenne ou basse tension nécessaires et éventuellement les supports et ancrages de réseaux aériens, pour assurer l'alimentation du Poste de transformation de courant électrique et la distribution publique d'électricité.

Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc)

Pour assurer l'exploitation desdits ouvrages, Enedis ou toute personne ayant un accès au réseau délivré par Enedis bénéficiera de tous les droits qui lui sont conférés par les lois et règlements, notamment celui de procéder aux élagages ou abattages de branches ou d'arbres pouvant compromettre le fonctionnement des ouvrages et/ou porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 3 – DROIT D'ACCES

Le propriétaire s'engage à laisser accéder en permanence de jour comme de nuit à l'emplacement réservé à Enedis (poste et canalisations), ses agents ou ceux des entrepreneurs accrédités par lui ainsi que les engins et matériels nécessaires, en vue de l'installation, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages et de les laisser disposer en permanence des dégagements permettant le passage et la manutention du matériel.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

Le propriétaire susnommé s'engage à garantir ce libre accès. Ce chemin d'accès doit rester en permanence libre et non encombré.

Le plan, ci-annexé et approuvé par les deux parties, situe le Terrain, le poste, les canalisations et les chemins d'accès.

Enedis veille à laisser la/les parcelle(s) concernée(s) dans un état similaire à celui qui existait avant son/ses intervention(s) au titre des présentes.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Pour assurer la continuité de l'exploitation, le propriétaire s'interdit de faire, sur et sous le tracé des canalisations électriques, aucune plantation, aucune culture, et plus généralement aucun travail et aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages. Le propriétaire s'interdit notamment de porter atteinte à la sécurité des installations et notamment d'entreposer des matières inflammables contre le/le Poste de transformation de courant électrique ou d'en gêner l'accès.

Lorsque le propriétaire met à disposition d'Enedis un local, ce dernier reste la propriété du propriétaire, qui devra en assumer notamment l'entretien.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DES OUVRAGES

Le propriétaire conserve sur sa propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des droits réels ainsi constitués.

Tous les frais qui seraient entraînés par une modification ou un déplacement du poste ou de ses accessoires dans l'avenir, seront à la charge de la partie cause de la modification ou du déplacement.

ARTICLE 6 – CAS DE LA VENTE OU DE LA LOCATION

En cas de vente, de location ou de toute mise à disposition de ses bâtiments et terrains, le propriétaire susnommé et ses ayants-droit s'engagent à faire mention, dans l'acte de vente ou de location, des dispositions de la présente convention que l'acquéreur ou le locataire sera tenu de respecter.

ARTICLE 7 – DOMMAGES

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature et est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question aux articles 1 et 2, et de tous ceux qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants. Dans le cas où le poste viendrait à être définitivement désaffecté et déséquipé, rendant le lieu libre de toute occupation et mettant fin à la présente convention, Enedis fera son affaire de l'enlèvement des ouvrages.

ARTICLE 9 – INDEMNITE

En contrepartie des droits qui lui sont concédés, Enedis devra verser au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique au propriétaire qui accepte, et par la comptabilité du notaire, une indemnité unique et forfaitaire de trois cent soixante-quinze euros

(375 €).

ARTICLE 10 – LITIGES

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

ARTICLE 11 – FORMALITES

La présente convention pourra, après signature par les parties, être authentifiée devant notaire, aux frais d'Enedis, à la suite de la demande qui en sera faite par l'une des parties pour être publiée au service de la Publicité Foncière.

Eu égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

Fait en TROIS ORIGINAUX et passé à.....

Le.....

Nom Prénom	Signature
OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE ST MALO AGGLOMERATION représenté(e) par, dûment habilité(e) à cet effet	

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU et APPROUVE"

(2) Parapher les pages de la convention et signer les plans

Pour Enedis

A....., le

N° d'affaire Enedis : DB27/102221 35DO Poste HTA/BT Rue rené boltz ST MALO

LE(S) SOUSSIGNE(S) :

OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE ST MALO AGGLOMERATION représenté par..... par décision du

Demeurant à: **0012 AV JEAN JAURES, 35400 SAINT-MALO**

Téléphone :

Profession :

Né(e) le : à

Célibataire

Marié(e)

Epoux(se) de Monsieur/Madame (nom et prénoms) :

Marié(e) le à

Sous le régime de :

(si il y a un contrat de mariage, indiquer le notaire rédacteur et la date du contrat)

Notaire rédacteur : Date

Divorcé(e) de Monsieur/Madame (nom et prénoms) :

Pacsé(e) de Monsieur/Madame (nom et prénoms) :

Tribunal d'enregistrement ou notaire rédacteur : Date

Veuf(ve) de Monsieur/Madame (nom et prénoms) :

De nationalité française.

Ayant la qualité de « Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé(e) « LE COMPARANT »,

CONSTITUE par ces présentes pour son mandataire spécial aux effets ci-après, tout collaborateur de l'office notarial Jean-Charles PIRIOUX, Céline MEVEL, Thomas L'OLLIVIER, Justine GUINET notaires associés à 7, rue de la Visitation, RENNES.

A L'EFFET DE :

- **CONCLURE** avec La Société dénommée Enedis société anonyme à conseil de surveillance et directoire au capital de 270.037.000 euros, ayant son siège social Tour Enedis, 34 place des Corolles à PARIS La Défense Cedex (92085), immatriculée au RCS DE NANTERRE sous le n° 444 608 442, ou toute personne qui lui serait substituée par l'autorité concédante aux termes d'un acte à recevoir par la Société Civile Professionnelle Jean-Charles PIRIOUX, Céline MEVEL, Thomas L'OLLIVIER, Justine GUINET notaires associés à 7, rue de la Visitation, RENNES.

UNE CONVENTION destinée à permettre l'installation des ouvrages électriques : 20 000 et 400 Volts sur une ou des parcelle(s) située(s) commune de Saint-Malo.

Commune	Prefixe	Section	Numéro de parcelle	Lieux-dits	Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...)
Saint-Malo		AO	0593	0012 AMAND PASQUET	

Ci-après désigné « LE FONDS SERVANT »

Selon les charges et conditions que le mandataire jugera convenables, et notamment sous les conditions suivantes:

- jouissance à compter de l'acte
- indemnité forfaitaire de trois cent soixante-quinze euros (375 €). (ou : sans indemnité)
- **DONNER QUITTANCE** de l'indemnité susvisée si indemnité.
- **ETABLIR** la désignation complète et l'origine de propriété de l'immeuble grevé.
- **FAIRE** toutes déclarations d'état civil et autres.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

FAIT à

LE

Signature précédée de la mention :
"LU et APPROUVE, BON POUR POUVOIR"

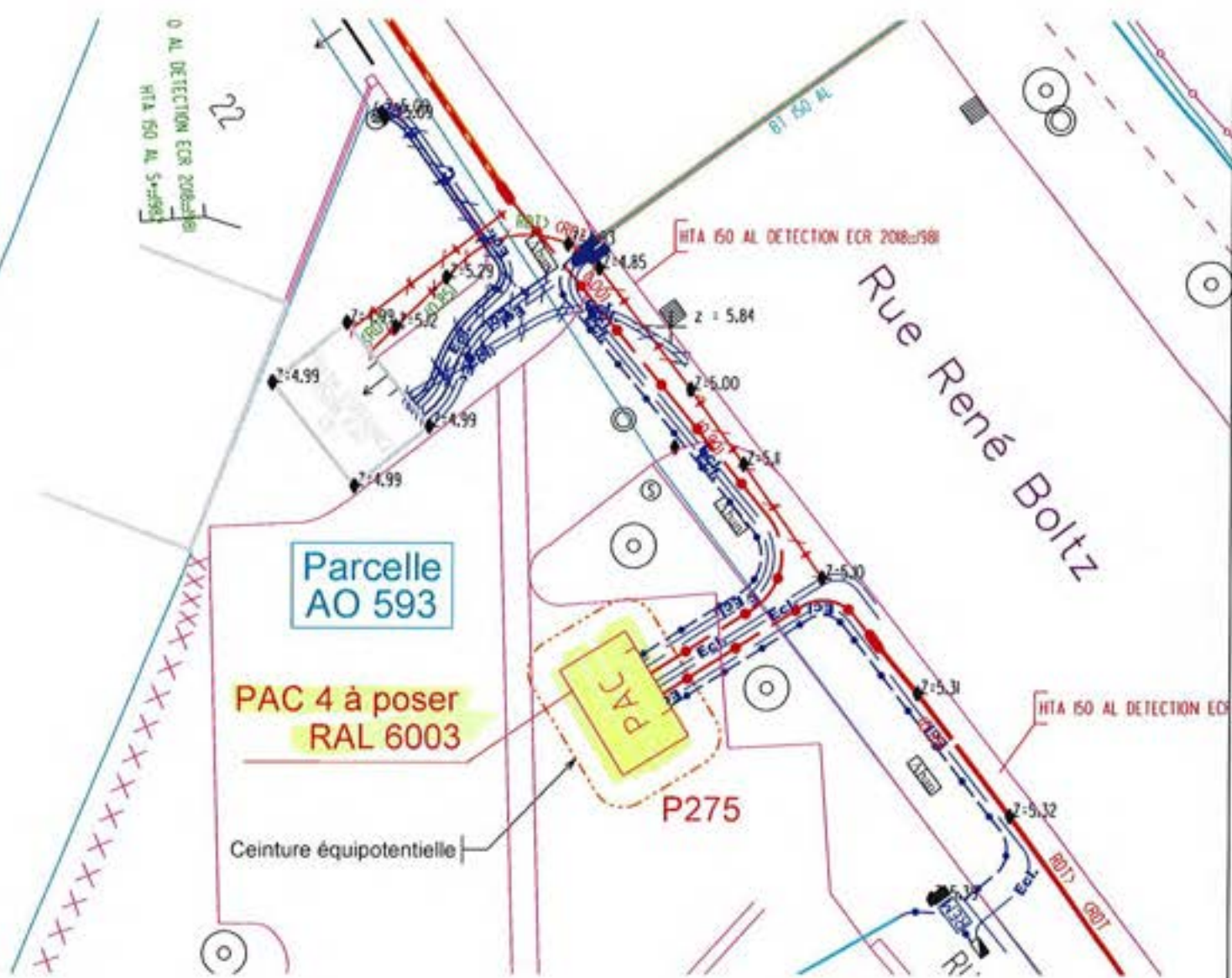
Envoyé en préfecture le 20/06/2024
Reçu en préfecture le 20/06/2024
Publié le 20/06/2024
ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_29T-DE

Conve

te Hors R332-16 CU - VB06 - 2022

parcelle AO 593

Poste PAC4
3.80m x 2.15m - h 2.64m
Terrain mis à disposition
25.00m²



Parcelle
AO 593

PAC 4 à poser
RAL 6003

P275

Ceinture équipotentielle

DATE et SIGNATURE

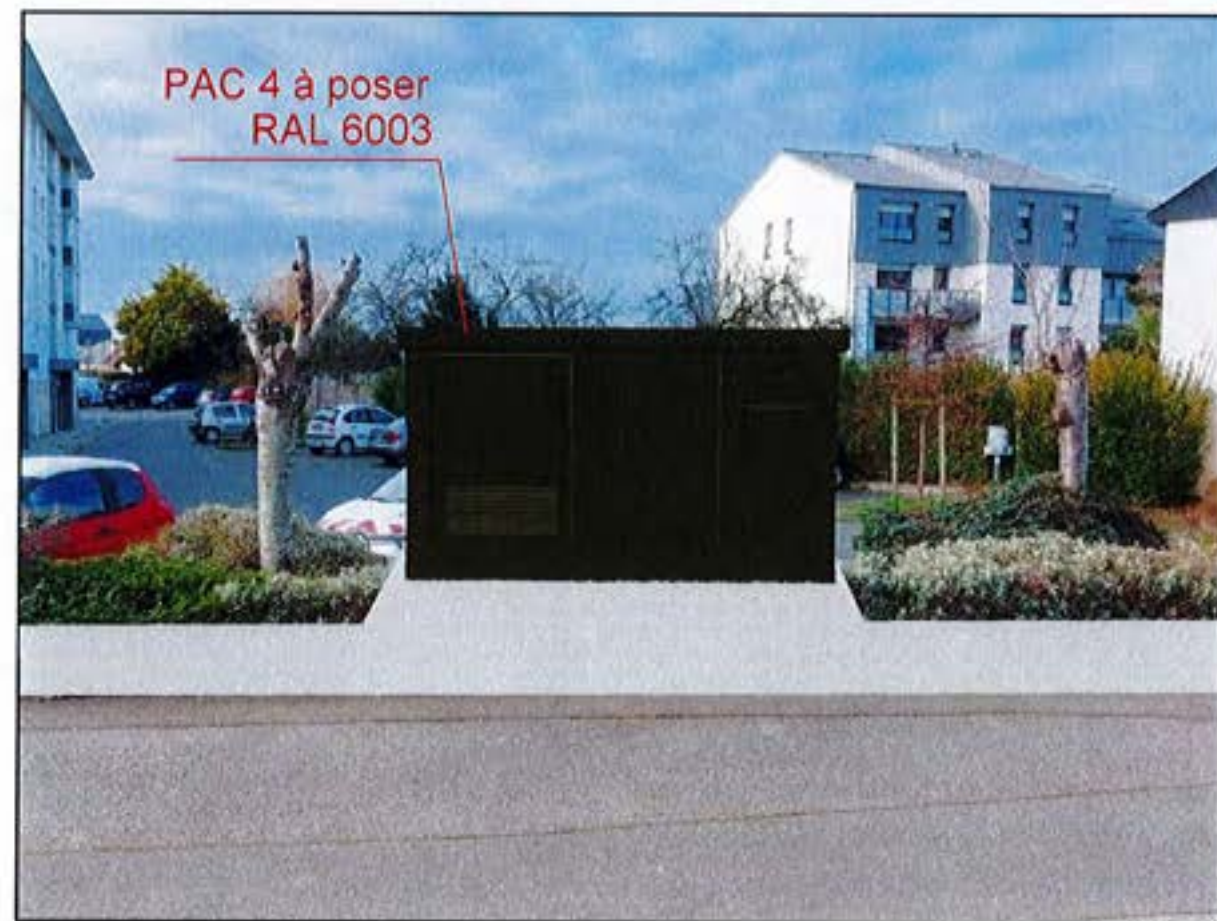
Echelle : 1/200

AVANT TRAVAUX

Envoyé en préfecture le 20/06/2024
Reçu en préfecture le 20/06/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_29T-DE



APRES TRAVAUX





CONVENTION DE SERVITUDES

CONVENTION ASD 06

Commune de : Saint-Malo

Département : ILLE ET VILAINE

Une ligne électrique souterraine : 20 000 et 400 Volts

N° d'affaire Enedis : DB27/102221 35DO Poste HTA/BT Rue René Boltz ST MALO

Chargé d'affaire Enedis : JACQUART François

CONVENTION DE SERVITUDES

Entre les soussignés :

La Société Enedis,

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 270 037 000 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442, ayant son siège social 34, place des Corolles, 92079 Paris La Défense Cedex,

Représentée par Le Directeur Régional Bretagne - 64 boulevard Voltaire à Rennes, dûment habilité à cet effet,

(« Enedis ») d'une part,

Et

Nom * : OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE ST MALO AGGLOMERATION représenté(e) par
dûment habilité(e) à cet effet

Demeurant à : 0012 AV JEAN JAURES, 35400 SAINT-MALO

Téléphone :

Né(e) à :

Agissant en qualité **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci-après indiqués

.....
désigné ci-après par l'appellation « le propriétaire » d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-après désignée(s) lui appartient/appartiennent :

Commune	Prefixe	Section	Numéro de parcelle	Lieux-dits	Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...)
Saint-Malo		AO	0593	AMAND PASQUET	

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-dessus désignée(s) est/sont actuellement (*) :

- exploitée(s) par-lui même.

- exploitée(s) par M. qui sera indemnisé directement s'il l'exploite lors de la construction des ouvrages. Si à cette date ce dernier a abandonné l'exploitation, l'indemnité sera payée à son successeur.
- non exploitée(s)

(* ne concerne que les parcelles boisées ou forestières et les terrains agricoles : veiller à bien rayer les mentions inutiles)

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité par le Code de l'énergie (art. L. 323-3 et suivants et art. R. 323-1 et suivants), vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis (mention aux textes agricoles à supprimer si le cas d'espèce n'est pas concerné et ce afin d'éviter toute confusion auprès du client) et à titre de reconnaissance de ces droits, sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 - Droits de servitude consentis à Enedis

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur la(les) parcelle(s) ci-dessus désignée(s), le propriétaire reconnaît à Enedis, les droits suivants :

1/ Etablir à demeure dans une bande de 3 m mètres de large, 9 canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 4 mètres, ainsi que ses accessoires

2/ Etablir si besoin des bornes de repérage

3/ Poser sur socle un ou plusieurs coffret(s) et/ou ses accessoires

4/ Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé qu'Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur, notamment la réglementation relative à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages (art. L. 554-1 et suivants et art. R. 554-1 et suivants du Code de l'environnement ; arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution)

5/ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc)

Par voie de conséquence, Enedis pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

ARTICLE 2 – Droits et obligations du propriétaire

2.1/ Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance.

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1er, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations.

2.2/ Si le propriétaire se propose soit de clore, soit de bâtir, soit de démolir, réparer ou surélever une construction existante, il devra faire connaître à Enedis par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception adressée au domicile élu ci-dessus mentionné, deux mois avant le début des travaux, la nature et la consistance des travaux qu'il envisage d'entreprendre en fournissant tous les éléments d'appréciation ; Enedis sera tenue de lui répondre dans le délai d'un mois à compter de la date de l'avis de réception.

Si la distance réglementaire entre les ouvrages établis sur la parcelle et la construction projetée n'est pas respectée, Enedis sera tenue de modifier ou de déplacer les ouvrages électriques. Cette modification ou ce déplacement sera réalisé selon le choix technique arrêté par Enedis et à ses frais. Cependant, le propriétaire pourra consentir au maintien des ouvrages moyennant le versement d'une indemnité en raison de l'obstacle apporté à la réalisation de ses projets.

Si Enedis est amenée à modifier ou à déplacer ses ouvrages, il pourra demander au propriétaire ou l'exploitant du terrain, compte tenu de la durée pendant laquelle les ouvrages auront été implantés, la restitution de tout ou partie de l'indemnité versée uniquement dans l'hypothèse d'un terrain agricole, boisé ou forestier, en application de l'article 3 ci-dessous.

Si le propriétaire n'a pas, dans le délai de deux ans à partir de la modification ou du déplacement, exécuté les travaux projetés, Enedis sera en droit de lui réclamer le remboursement des frais de modification ou de déplacement des ouvrages, sans préjudice

de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

ARTICLE 3 – Indemnisation éventuelle

3.1/ La présente convention est conclue à titre gratuit, sauf lorsque la parcelle objet de la présente convention fait l'objet d'une exploitation boisée, forestière ou agricole au sens des protocoles d'accord¹, conclus entre la profession agricole et Enedis, en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Dans ces seules hypothèses, Enedis verse au propriétaire et/ou l'exploitant, qui accepte, à titre de compensation forfaitaire des préjudices de toute nature résultant pour celui-ci de l'exercice de droits reconnus à l'article 1er :

- au propriétaire qui accepte, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (€) .
- Le cas échéant, à l'exploitant qui accepte, une indemnité unique et forfaitaire de zéro euro (€).

(Veiller à bien supprimer toutes mentions aux protocoles conclus entre la profession agricole et Enedis si le cas d'espèce n'est pas concerné autrement dit, si la parcelle ne fait pas l'objet d'une exploitation boisée forestière ou agricole)

3.2/ Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, forêts et aux biens à l'occasion de la construction, de la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages (à l'exception des abattages et élagages d'arbres indemnisés au titre du paragraphe 3.1) feront l'objet, d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire, soit à l'exploitant et fixée à l'amiable ou à défaut d'accord, par le tribunal compétent.

¹ Protocoles « dommages permanents » et « dommages instantanés » relatifs à l'implantation et aux travaux des lignes électriques aériennes et souterraines situées en terrains agricoles

ARTICLE 4 - Responsabilité

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 5 – Effets de la présente convention

En vertu du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, la présente convention produit, tant à l'égard du propriétaire et de ses ayants droit que des tiers, les effets de l'approbation du projet de détail des tracés par le préfet.

Par voie de conséquence, le propriétaire s'engage dès maintenant à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur les parcelles traversées par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire.

Il s'engage en outre à faire reporter dans tout acte relatif aux parcelles concernées par les ouvrages électriques définis à l'article 1er, les termes de la présente convention.

ARTICLE 6- Litiges

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable.

A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

ARTICLE 7 - Entrée en application

La présente convention prend effet à compter de la date de signature la plus tardive par les parties. Elle est conclue pour la durée de vie des ouvrages dont il est question à l'article 1er ou de tous autres ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou le cas échéant, avec une emprise moindre.

Eu égard aux impératifs du service public de la distribution d'électricité, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

ARTICLE 8 – Données à caractère personnel

Enedis s'engage à traiter les données personnelles recueillies pour la bonne exécution de la présente convention (**noms, prénoms, adresse, etc.**), conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement général sur la protection des données.

Elles sont conservées pendant la durée de vie de l'ouvrage et sont destinées à Enedis, ses prestataires et le cas échéant aux tiers

autorisés ou tout tiers qui justifierait d'un intérêt majeur.

Vous disposez d'un droit d'accès à vos données, de rectification, d'opposition et d'effacement pour motifs légitimes. Vous pouvez exercer vos droits à l'adresse suivante **Enedis - DR Bretagne / 64 Boulevard Voltaire / 35000 RENNES** .

ARTICLE 9 – Formalités

Un exemplaire de la convention sera remis au propriétaire après accomplissement par Enedis des formalités nécessaires.

Elle pourra faire l'objet d'un acte authentique par-devant notaire à la demande de l'une des parties, les frais dudit acte restant à la charge d'Enedis.

Fait en quatre (4) exemplaires originaux.

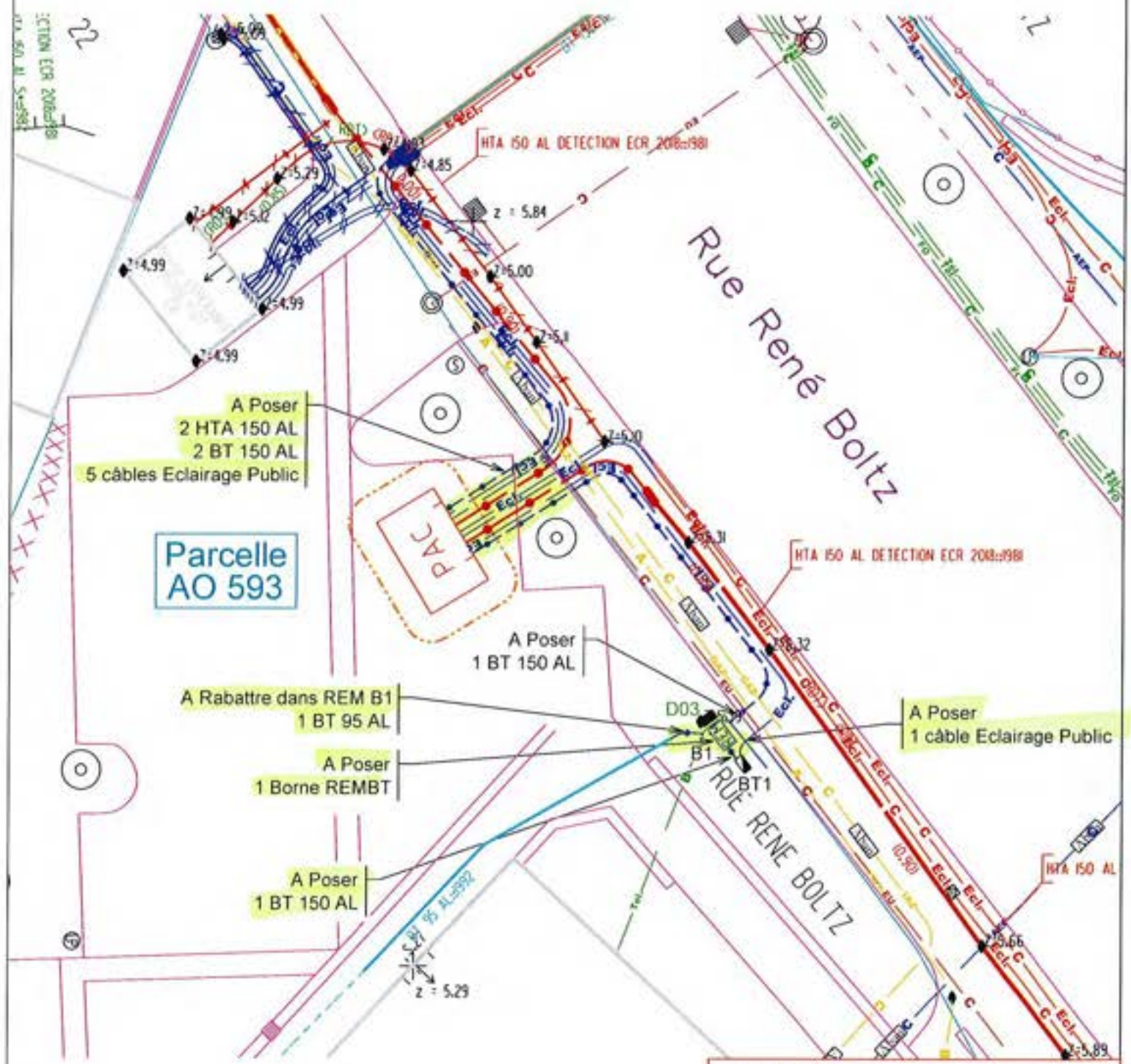
Date de signature :

Nom Prénom	Signature
OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE ST MALO AGGLOMERATION représenté(e) par, dûment habilité(e) à cet effet	

Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU et APPROUVE"

Commune de SAINT-MALO

Echelle : 1/200

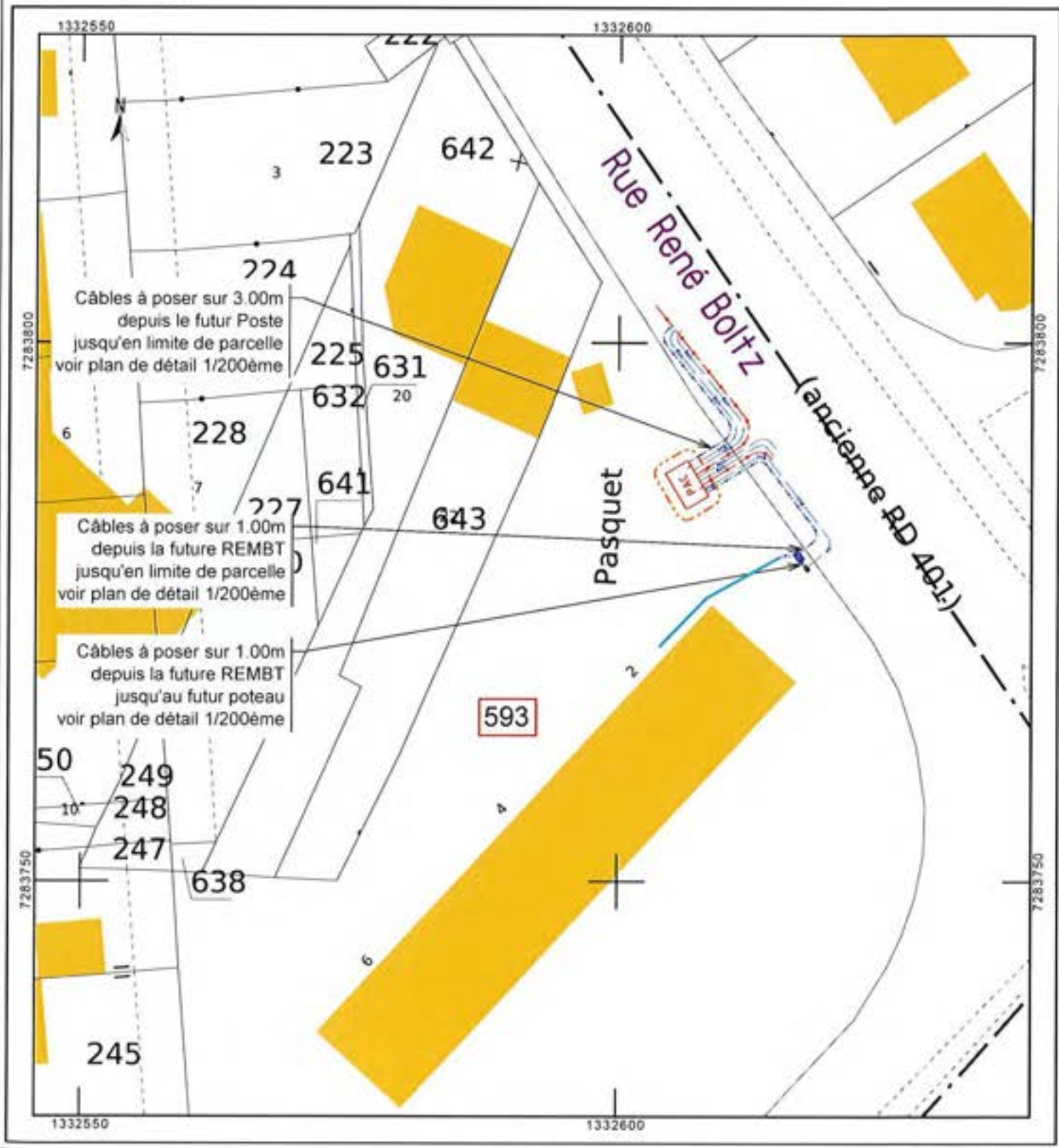


DATE et SIGNATURE

SUPPORT BETON HTA/BT	RESEAU BT	SOUTERRAINE	AERIEN
Existant	Existant	---	---
A implanter	à Construire	---	---
A déposer	à Supprimer	---	---

Département : ILLE ET VILAINE
Commune : SAINT-MALO
Section : AO

Ech. : 1/1000



Envoyé en préfecture le 20/06/2024
Reçu en préfecture le 20/06/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_29T-DE



CONVENTION DE SERVITUDES A06

Commune de : Saint-Malo

Département : ILLE ET VILAINE

Une ligne électrique aérienne : 400 Volts

N° d'affaire Enedis : DB27/102221 35DO Poste HTA/BT Rue René Boltz ST MALO

Entre les soussignés :

Enedis, SA à directoire et à conseil de surveillance au capital de 270 037 000 € euros, dont le siège social est Tour Enedis 34 place des Corolles, 92079 PARIS LA DEFENSE Cedex, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442 - TVA intracommunautaire FR 66444608442, représentée par Le Directeur Régional Bretagne- 64 boulevard Voltaire à Rennes, dûment habilité à cet effet,

désignée ci-après par l'appellation " Enedis "

d'une part,

Et

Nom *: **OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE ST MALO AGGLOMERATION** représenté(e) par
dûment habilité(e) à cet effet

Demeurant à : **0012 AV JEAN JAURES, 35400 SAINT-MALO**

Téléphone :

Né(e) à :

Agissant en qualité **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci-après indiqués

(* Si le propriétaire est une société, une association, un GFA, indiquer la société, l'association, représentée par M ou Mme suivi de l'adresse de la société ou association.

(* Si le propriétaire est une commune ou un département, indiquer « représenté(e) par son Maire ou son président ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil Municipal ou du Conseil Général en date du....

désigné ci-après par « le propriétaire »

d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

Le propriétaire déclare que la parcelle ci-après lui appartient :

Commune	Prefixe	Section	Numéro de parcelle	Lieux-dits	Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...)
Saint-Malo		AO	0593	AMAND PASQUET	

Le propriétaire déclare en outre, conformément aux articles R.323-1 à D.323-16 du Code de l'Energie, que la parcelle, ci-dessus désignée est actuellement (*) :

- non exploitée(s)
- exploitée(s) par-lui même
- exploitée(s) par

qui sera indemnisé directement par Enedis en vertu desdits articles s'il l'exploite lors de la construction des ouvrages. Si à cette date ce dernier a abandonné l'exploitation, l'indemnité sera payée à son successeur.

(* ne concerne que les parcelles boisées ou forestières et les terrains agricoles)

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité par les articles L.323-4 à L.323-9 et les articles R.323-1 à D.323-16 du Code de l'Energie, vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis et à titre de reconnaissance de ces droits, sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 - Droits de servitudes consentis à Enedis

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur la parcelle, ci-dessus désignée, le propriétaire reconnaît à Enedis les droits suivants :

1.1/ Etablir à demeure :

- 1 support(s) (équipés ou non)

et

- 0 ancrage(s) pour conducteurs aériens d'électricité à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique ou sur les toits ou terrasses des bâtiments.

Pour les supports, les dimensions approximatives au sol (fondations comprises) sont respectivement :

- Support n°1 : 60 cm x 55 cm

1.2/ Faire passer les conducteurs aériens d'électricité au-dessus de la dite parcelle désignée sur une longueur totale d'environ mètre(s).

1.3/ Sans coffret

1.4/ Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé que Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur.

1.5/ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

Par voie de conséquence, Enedis pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

Enedis veille à laisser la (les) parcelle(s) concernée(s) dans un état similaire à celui qui existait avant son (ses) intervention(s) au titre des présentes.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

ARTICLE 2 - Droits et obligations du propriétaire

2.1/ Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance de la parcelle.

Le propriétaire s'interdit toutefois de faire sous le tracé et à proximité des ouvrages définis ou arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages. Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations.

2.2/ Si le propriétaire se propose soit de clore, soit de bâtir, soit de démolir, réparer ou surélever une construction existante, il devra faire connaître à Enedis par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception adressée au domicile élu ci-dessus mentionné, deux mois avant le début des travaux, la nature et la consistance des travaux qu'il envisage d'entreprendre en fournissant tous les éléments d'appréciation ; Enedis sera tenu de lui répondre dans le délai d'un mois à compter de la date de l'avis de réception.

Si la distance réglementaire entre les ouvrages établis sur la parcelle et la construction projetée n'est pas respectée, Enedis sera tenu de modifier ou de déplacer les ouvrages électriques. Cette modification ou ce déplacement sera réalisé selon le choix technique arrêté par Enedis et à ses frais. Cependant, le propriétaire pourra consentir au maintien des ouvrages moyennant le versement d'une indemnité en raison de l'obstacle apporté à la réalisation de ses projets.

Si Enedis est amené à modifier ou à déplacer ses ouvrages, il pourra demander au propriétaire ou l'exploitant du terrain, compte tenu de la durée pendant laquelle les ouvrages auront été implantés, la restitution de tout ou partie de l'indemnité versée uniquement dans l'hypothèse d'un terrain agricole, boisé ou forestier, en application de l'article 3 ci-dessous.

Si le propriétaire n'a pas, dans le délai de deux ans à partir de la modification ou du déplacement, exécuté les travaux projetés, Enedis sera en droit de lui réclamer le remboursement des frais de modification ou de déplacement des ouvrages, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

ARTICLE 3 – Indemnisation éventuelle

3.1/ La présente convention est conclue à titre gratuit, sauf lorsque la parcelle objet de la présente convention fait l'objet d'une exploitation boisée, forestière ou agricole au sens des protocoles d'accord¹, conclus entre la profession agricole et Enedis, en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Dans ces seules hypothèses, le distributeur Enedis verse à titre de compensation forfaitaire des préjudices de toute nature résultant pour celui-ci de l'exercice de droits reconnus à l'article 1er :

- au propriétaire qui accepte, une indemnité de zéro euro (€).
- Le cas échéant, l'exploitant qui accepte, une indemnité de zéro euro (€).

3.2/ Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, forêts et aux biens à l'occasion de la construction, de la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages (à l'exception des abattages et élagages d'arbres indemnisés au titre du paragraphe 3.1) feront l'objet, d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire, soit à l'exploitant et fixée à l'amiable ou à défaut d'accord, par le tribunal compétent.

¹ Protocoles "dommages permanents" et "dommages instantanés" relatifs à l'implantation et aux travaux des lignes électriques aériennes et souterraines situées en terrains agricoles

ARTICLE 4 – Responsabilités

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble

ARTICLE 5 – Effets de la présente convention

En vertu du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, la présente convention produit, tant à l'égard du propriétaire et de ses ayants droit que des tiers, les effets de l'arrêté préfectoral prévu à l'article L323-4 du Code de l'Energie. Par voie de conséquence, le propriétaire s'engage dès maintenant à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur la parcelle traversée par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire

Il s'engage en outre à faire reporter dans tout acte relatif à la parcelle concernée par les ouvrages électriques définis à l'article 1er, les termes de la présente convention.

ARTICLE 6 – Litiges

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

ARTICLE 7 – Entrée en vigueur

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les parties. Elle est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question à l'article 1er ou de tous autres ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou le cas échéant, avec une emprise moindre.

Eu égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

Un exemplaire de la convention sera remis au propriétaire après accomplissement par Enedis des éventuelles formalités nécessaires.

Fait en TROIS ORIGINAUX et passé à.....

Le.....

Nom Prénom	Signature
OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE ST MALO AGGLOMERATION représenté(e) par, dûment habilité(e) à cet effet	

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU et APPROUVE"

(2) Parapher les pages de la convention et signer les plans

Cadre réservé à Enedis

A....., le

SUPPORT BETON BTA

Existant

A implanter

A déposer

RESEAU BT

Existant

à Construire

à Supprimer

SOUTERRAIN

AERIEN

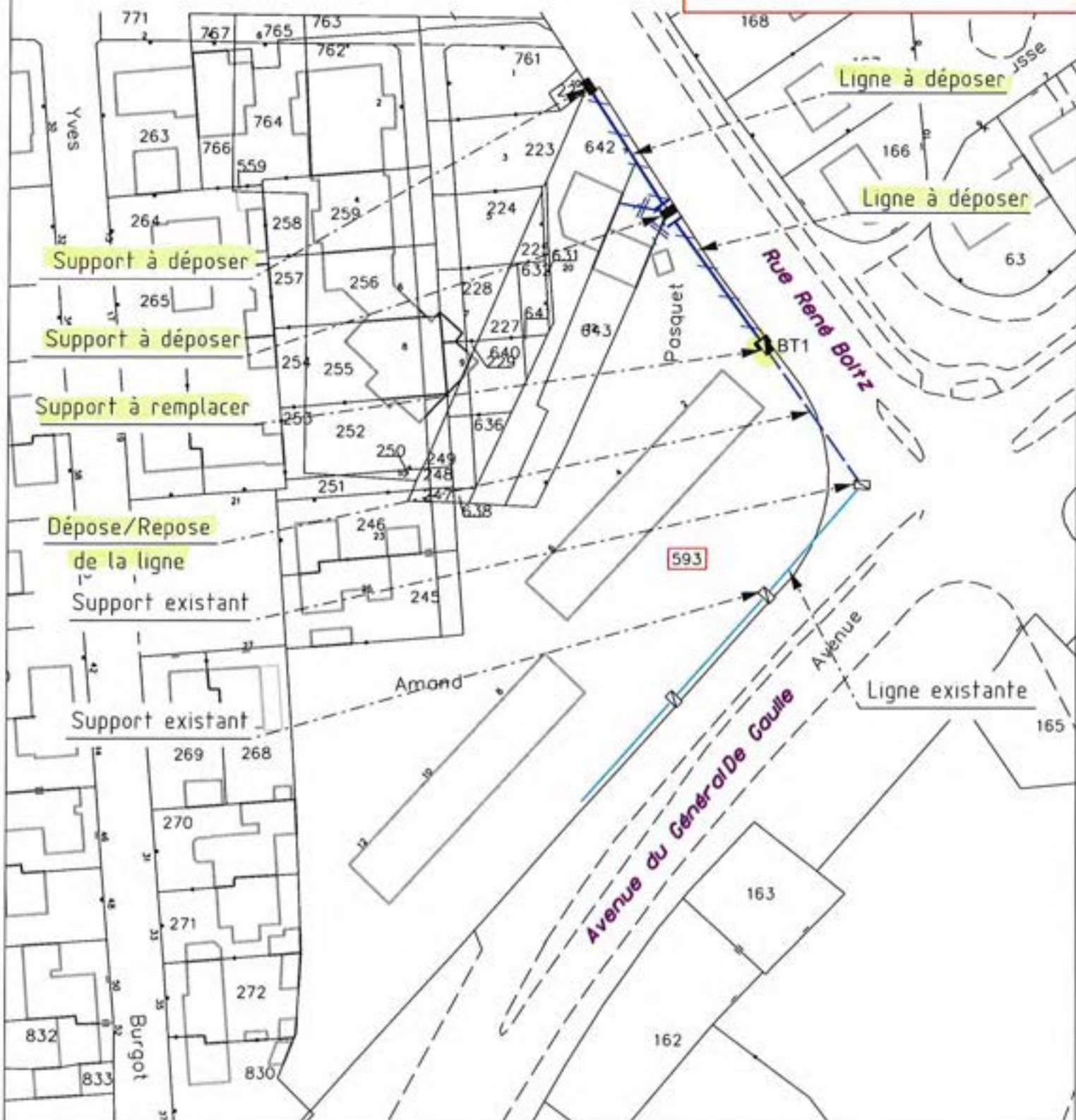
Département : ILLE ET VILAINE

Commune : SAINT-MALO

Section : AO

Ech. : 1/1000

DATE et SIGNATURE



BU 2024/06-30

SAINT-MALO – IMPASSE HYACINTHE LORETTE

Convention de servitude SD35

(1^{ère} délibération)

RAPPORTEUR : MME ELODIE LE SQUER

La société SDE35 a sollicité l'OPH Emeraude Habitation pour la conclusion d'une convention de servitude sur la parcelle cadastrée section BS numéro 568, située Square Henri Colas à Saint-Malo, parcelle sur laquelle sont construits des logements locatifs sociaux.

Cette convention de servitude a pour objectif de permettre à SDE35 la pose en souterrain de câbles basse tension permettant l'effacement des réseaux dans l'impasse Hyacinthe Lorette à Saint-Malo.

Cette servitude est consentie à titre gratuit, sans compensation financière pour l'OPH Emeraude Habitation.

Un projet de convention, auquel sont annexés des plans, est ci-joint.

La convention de servitude devra ensuite être enregistrée au service de la publicité foncière par la signature d'un acte notarié, dont les termes devront reprendre strictement ceux de la convention ci-présentée. Les frais de cette publication seront à la charge exclusive de SD35.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La constitution de servitude de réseaux au profit de SDE35, sur la parcelle cadastrée section BS numéro 568, située Square Henri Colas à Saint-Malo, selon les modalités arrêtées dans la convention ci-annexée.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce projet, et notamment :

- La convention de servitude portant sur la parcelle cadastrée section BS numéro 568 à Saint-Malo, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.
- L'acte de publication de cette servitude au service de la publicité foncière, aux frais exclusifs de SDE35, dans les mêmes termes que ceux de la convention mentionnée ci-dessus.
- Tout autre document nécessaire à la régularisation de cette convention de servitudes.

*Annexes : Un projet de convention de servitude SDE35
Plans matérialisant le tracé de la servitude.*

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,

Gilles Lurton.

ARTICLE 2 - « Le(s) propriétaire(s) » conserve la propriété et la jouissance de la parcelle mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article 1^{er}.

Il s'engage en outre, dans la bande de terrain définie à l'article 1, à ne faire aucune modification du profil du terrain, construction, plantations d'arbres ou d'arbustes ni aucune culture préjudiciable à l'entretien, à l'exploitation, et à la solidité des ouvrages ou à la sécurité.

Il pourra toutefois :

- élever des constructions de part et d'autre de cette bande à condition de respecter entre lesdites constructions et l'ouvrage visé à l'article 1 les distances de protection prescrites par les règlements en vigueur,
- planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à **3.00 mètres des ouvrages**.

ARTICLE 3 - « Le(s) propriétaire(s) » ou, le cas échéant, tout autre exploitant, sera dégagé de toute responsabilité à l'égard du **SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE 35** pour les dommages qui viendraient à être causés de leur fait aux ouvrages faisant l'objet de la présente convention, à l'exclusion de ceux résultant d'un acte de malveillance de leur part.

En outre, si l'atteinte portée aux ouvrages résulte d'une cause autre qu'un acte de malveillance de leur part et si les dommages sont ainsi causés à des tiers, le **SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE 35** garantit les propriétaires ou éventuellement tout autre exploitant contre toute action aux fins d'indemnités qui pourrait être engagée par ces tiers.

ARTICLE 4 - Le **SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE 35** déclare qu'il entend stipuler dans le présent acte, tant pour lui-même, en sa qualité d'autorité concédante du service public de distribution d'électricité, ainsi que pour ENEDIS, concessionnaire, chacun en ce qui le concerne, au titre de l'établissement, du fonctionnement, de l'entretien et de l'exploitation des ouvrages électriques faisant l'objet de la présente convention.

ARTICLE 5 - La présente convention ayant pour objet de conférer au **SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE 35** des droits plus étendus que ceux prévus à l'article L.323-4 du Code de l'Énergie, sera régularisée par acte authentique.

« Le(s) propriétaire(s) » s'engage(nt) dès maintenant à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent les droits sur la parcelle traversée par les ouvrages.

Il(s) s'engage(nt) en outre à faire reporter dans tout acte relatif à ce terrain l'existence de la convention.

ARTICLE 6 - Le Tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention est celui de la situation de la parcelle.

ARTICLE 7 - La présente convention prend effet à dater de ce jour et est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question à l'article premier ou de tous ceux qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants.

ARTICLE 8 - La présente convention sera soumise à la formalité de publicité foncière.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence, et notamment ceux liés à la publicité foncière seront supportés et acquittés par le **SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE 35** qui s'y oblige et qui procédera à toutes les formalités nécessaires.

Fait à _____, le _____
(en quatre exemplaires dont un à conserver par le(s) propriétaire(s))

Le(s) propriétaire(s), signature(s) et mention « Lu et approuvé » (recto-verso)	Pour le Syndicat Départemental d'Énergie 35 Le Président, Olivier DEHAESE
--	--

CONVENTION DE SERVITUDE DE RESEAU SOUTERRAIN

N° affaire SDE35 : PE21-1821_35288_NT25_SAINTE-MALO N° affaire ENEDIS : DB27/095910

COMMUNE DE : SAINT-MALO

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Description du projet d'électrification : (Désigner la ligne par ses extrémités et indiquer la tension)

EFFACEMENT DES RESEAUX « AVENUE DE LORETTE, IMPASSE HYACINTHE LORETTE » (voir plan joint au verso).

Entre les soussignés :

Le Syndicat Départemental d'Énergie 35 (SDE35),
dont le siège est à THORIGNÉ-FOUILLARD (ILLE-ET-VILAINE) - Village des Collectivités d'Ille-et-Vilaine - 1 avenue de Tizé,

Représenté par son **Président**, d'une part,

et **L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SAINT-MALO AGGLOMERATION – 12, AVENUE JEAN JAURES – 35400 SAINT-MALO**

agissant en qualité de propriétaires désignés ci-après par l'appellation **« Le(s) propriétaire(s) »**, d'autre part.

IL A ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

« Le(s) propriétaire(s) » déclare que la parcelle ci-après désignée (sauf erreur ou omission du plan cadastral) lui appartient.

COMMUNE	SECTION	NUMERO(S)	LIEU-DIT
SAINT-MALO	BS	568	AVENUE DE LORETTE

Le(s) propriétaire(s) déclare en outre, conformément aux dispositions de l'article R.323-8 du Code de l'Énergie, que la (les) parcelle(s) ci-dessus désignée(s) est/sont actuellement :

- occupée(s) par lui-même
- occupée(s) par à compléter
- non occupée(s)

En vue de permettre l'établissement et l'exploitation sur ladite parcelle d'une ligne électrique souterraine, les parties ont convenu de ce qui suit :

ARTICLE 1 - Après avoir pris connaissance du tracé de la ligne souterraine (voir plan joint au verso) sur la (les) parcelle(s) ci-dessus désignée(s), **« Le(s) propriétaire(s) »** reconnaît au **SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE 35**, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

- 1) Y établir à demeure dans une bande de **0.45 mètre de large**, une ligne électrique souterraine sur **une longueur totale d'environ 8.0 mètres** dont tout élément sera situé à au moins 1 mètre de la surface après travaux.
- 2) Y établir à demeure un coffret type NEANT dimensions NEANT
- 3) Établir en limite des parcelles cadastrales des bornes de repérage.

Par voie de conséquence, le **SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE 35** et **ENEDIS** pourront faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, du levé topographique, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis.

Par ailleurs, le **SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE 35** s'engage à la remise en état des lieux à la suite des travaux.



ACTEUR PUBLIC DES ENERGIES

Affaire SDE 35 :
PE21-1821-35288-NT25
EFFACEMENT DES RESEAUX
IMPASSE HYACINTHE LORETTE

Commune de
SAINT-MALO

Section : BS

Parcelle(s) : 568

Propriétaire(s) :
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE SAINT-MALO AGGLOMERATION

Adresse :
12, AVENUE JEAN JAURES
35400 SAINT-MALO

Téléphone :

Signature Propriétaire(s) :

LEGENDE :

Réseau Haute Tension

- HTA Aérienne à construire
- HTA Aérienne existante
- HTA Aérienne à déposer
- HTA Souterraine à construire
- HTA Souterraine existante
- HTA Souterraine à déposer

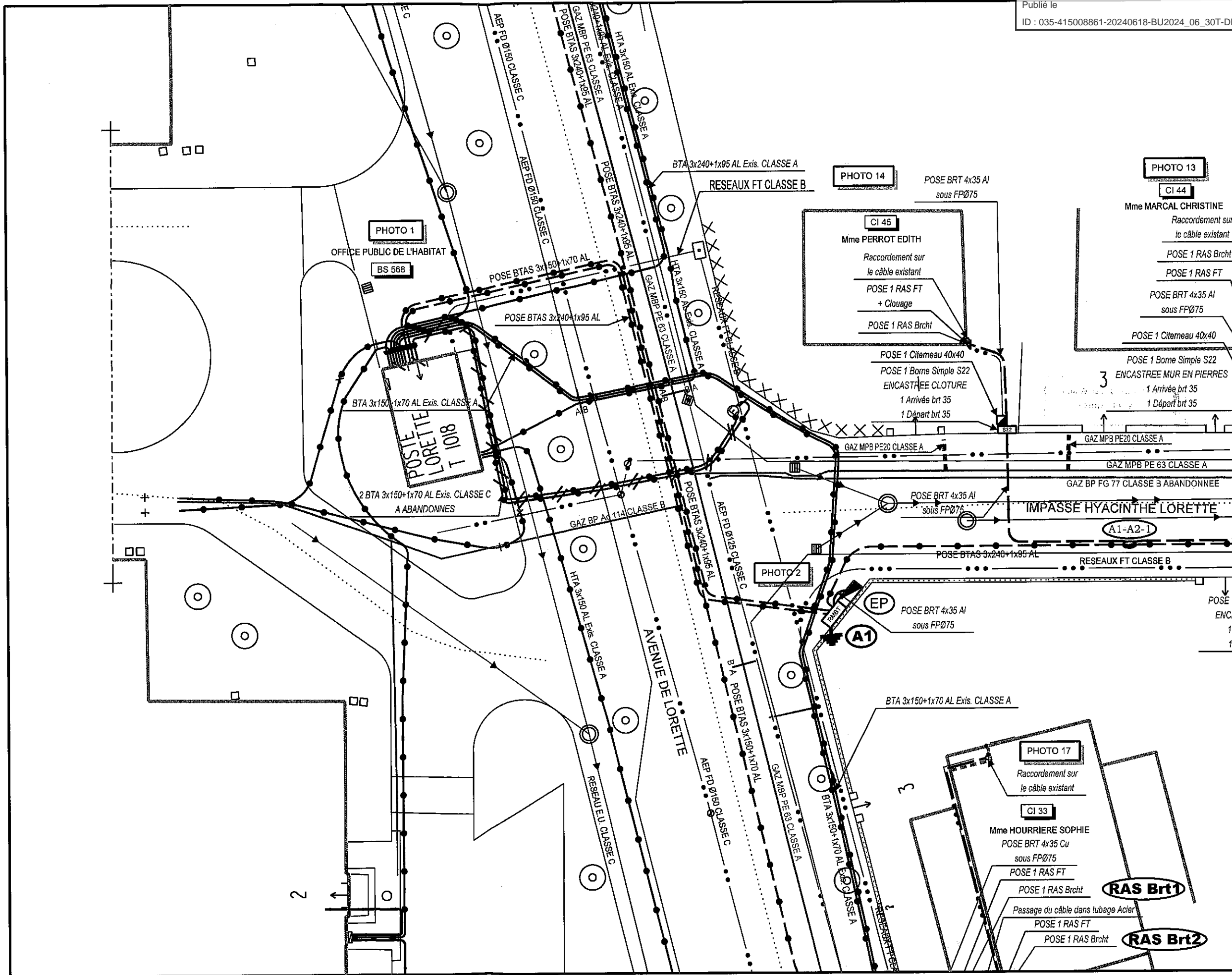
Réseau Basse Tension

- BTA Aérienne à construire
- BTA Aérienne existante
- BTA Aérienne à renforcer
- BTA Aérienne à déposer
- BTA Souterraine à construire
- BTA Souterraine existante
- BTA Souterraine à déposer

Echelle 200



Envoyé en préfecture le 19/06/2024
Reçu en préfecture le 19/06/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20240618-BU2024_06_30T-DE



BU 2024/06-31

SAINT-MALO – RUE CLAUDE BERNARD
Construction de 49 logements locatifs
Et construction de 6 logements locatifs complémentaires
Régularisations foncières
(6^{ème} délibération)

RAPPORTEUR : MME LE SQUER

RAPPEL

Par des délibérations en date du 10/09/2019 (BU 2019/09-13), du 08/11/2019 (BU 2019/11-10), du 13/10/2020 (BU 2020/10-06), du 23/04/2021, le Bureau du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a validé le projet de 49 logements locatifs sur le site des anciens ateliers d'Emeraude Habitation et, en conséquence, les cessions foncières à régulariser entre Emeraude Habitation et la Ville de Saint-Malo, et entre Emeraude Habitation et le promoteur Bizeul Immobilier.

EVOLUTION DU PROJET

Modification des modalités de paiement de la soulte de l'échange (annulation de la dation au profit de la Ville de Saint-Malo)

Dans le cadre de la réalisation du projet, l'OPH Emeraude Habitation et la Ville de Saint-Malo ont signé au terme d'un acte en date du 17 décembre 2021 un échange foncier avec soulte, dont le paiement se faisait pour partie par dation. Cette dation se matérialisait par l'obligation pour Emeraude Habitation de réaliser au profit de la Ville de Saint-Malo 30 places de stationnement en fond d'ilot sur le foncier Ville de Saint-Malo constitué notamment par la parcelle que l'Office venait de lui céder au titre de l'acte d'échange (parcelle cadastrée section CA n° 869). Cette obligation de faire, correspondant au paiement d'une partie de la soulte, a été valorisée à l'acte d'échange, à 50 000 euros HT, soit 60 000 € TTC.

Ces places de stationnement à réaliser pour la Ville de Saint Malo auraient permis le bon fonctionnement de l'entreprise MONT BLANC. Cependant, il apparait aujourd'hui que le stationnement initialement dévolu à l'entreprise MONT BLANC ne figure plus dans ses besoins.

La Ville de Saint-Malo a donc informé l'OPH Emeraude Habitation qu'elle ne souhaitait plus la réalisation de ces places de stationnement.

Ainsi, il a été convenu avec la Ville de Saint Malo qu'Emeraude Habitation ne réaliserait plus l'obligation de faire prévue à l'acte. Le paiement de la soulte correspondant à la valeur de ces travaux, c'est à dire 50 000 euros HT, soit 60 000 euros TTC doit donc en conséquence être versée à la Ville de Saint-Malo.

Cette modification des modalités de paiement de la soulte nécessitera de procéder à la régularisation par acte notarié, dont les frais seront à la charge d'Emeraude Habitation.

Opportunité de création de logements locatifs supplémentaires - Cession par la Ville de Saint-Malo du foncier nécessaire

L'abandon par la Ville de Saint-Malo du projet de création de stationnements permet la construction de logements locatifs supplémentaires.

Aussi, la Ville de Saint-Malo propose de céder le foncier qui était réservé au futurs stationnements (parcelles CA n°869, CA n° 883 et CA n°877) à Emeraude Habitation pour la réalisation d'un programme complémentaire d'environ 6 logements locatifs sociaux.

Cette cession est proposée au montant de 60 euros HT / m²SU.

En complément, la Ville de Saint-Malo propose à Emeraude Habitation la cession du foncier correspondant à la voie d'accès au stationnement initialement prévu pour la Ville, voie qui dessert déjà les logements construits par Emeraude Habitation (parcelle CA n°881 partiel). Cette cession est proposée au prix de 6075 euros HT.

Cette acquisition se fera sous réserve de l'estimation des domaines, qui sera sollicitée conformément aux dispositions de l'article L 451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Au surplus, la voie de desserte à acquérir par Emeraude Habitation étant grevé d'une servitude de passage au profit des fonds contigu (appartenant à Emeraude Habitation ainsi qu'à la copropriété voisine), il y aura lieu de revoir la répartition des charges attachée à cette servitude.

Echange foncier avec le promoteur BIZEUL

Afin de faciliter la création des 6 logements locatifs complémentaires, l'OPH Emeraude Habitation, souhaite acquérir la parcelle à usage d'espaces verts, appartenant actuellement au syndicat des copropriétaires de la Résidence « les Coteaux du Plessis », opération immobilière réalisée par le promoteur Bizeul Immobilier, et cadastrée section CA n° 865.

Afin de reconstituer une parcelle d'espaces verts au profit de la copropriété, il a été proposé à la copropriété, qui l'a accepté, un échange avec un autre tènement foncier équivalent, portant sur les parcelles cadastrées CA n°883 partielle, CA 869 partielle, et CA 877.

L'échange de foncier à régulariser ensuite avec la copropriété porterait donc in fine sur les parcelles suivantes :

- Acquisition par Emeraude Habitation de la parcelle cadastrée section CA n° 865 ;
- Vente par Emeraude Habitation des parcelles cadastrées CA n°883 partielle, CA 869 partielle, et CA 877.

Cet échange se ferait sans soulte, également sous réserve de l'avis des domaines, conformément à l'article L 451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les frais d'acte de cet échange seront à la charge d'Emeraude Habitation.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- Pour la finalisation de l'opération de 49 logements locatifs sociaux « Rue Claude Bernard » :
 - La modification des modalités du paiement de la soulte résultant de l'acte d'échange en date du 17 décembre 2021 (annulation de la dation) valorisé pour un montant de 50 000 euros HT soit 60 000 euros TTC au profit de la Ville de Saint-Malo.
- Pour la réalisation d'une opération nouvelle d'environ 6 logements locatifs sociaux complémentaires :
 - L'acquisition des parcelles :
 - CA n°869, CA n° 877 et CA n°883 pour un montant de 60 euros HT/m²SU
 - CA n°881 partiel à usage de voirie auprès de la Ville de Saint-Malo, pour un montant de 6075 euros HT
 - L'échange avec la copropriété « les Coteaux du Plessis », d'une parcelle cadastrée section CA n° 865 lui appartenant, contre des parcelles cadastrées CA n°883 partielle, CA 869 partielle, et CA 877, à acquérir préalablement auprès de la Ville de Saint-Malo, selon les modalités qui sont reprises ci-dessus.

Etant précisé que les frais d'actes sont à la charge d'Emeraude Habitation

AUTORISE

Le Directeur Général à signer tout document nécessaire à la réalisation de cette délibération, et notamment :

- L'acte authentique régularisant la modification des modalités de paiement de la soulte (annulation de la dation), estimée à un montant de 50 000 euros HT soit 60 000 euros TTC au profit de la Ville de Saint-Malo, selon les modalités qui sont définies ci-dessus ;
- Le protocole de cession et l'acte authentique d'acquisition des parcelles cadastrées section CA n° 883, CA n° 877 et CA 869 appartenant à la Ville de Saint-Malo, pour un montant de 60 euros HT/m²SU, sous réserve de l'avis des domaines ;
- Le protocole de cession et l'acte authentique d'acquisition de la parcelle cadastrée section CA n° 881 partiel appartenant à la Ville de Saint-Malo pour un montant de 6075 euros HT, sous réserve de l'avis des domaines, ainsi que le modificatif de la répartition des charges découlant de la servitude de passage attachée au fond acquis ;
- Le protocole de cession et l'acte authentique d'échange sans soulte pour acquérir la parcelle cadastrée section CA n°865 appartenant syndicat des copropriétaires de la Résidence « Les coteaux du Plessis », et céder les parcelles cadastrées CA n°883 partielle, CA 869 partielle, et CA 877, selon les modalités qui sont définies ci-dessus.

Annexes : Plan cadastral avec repérage des parcelles.
Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,

Gilles Lurton.



BU 2024/06-32
DINARD – RESIDENCE SURCOUF – 42 RUE MARECHAL LECLERC
Mise à jour de l'état descriptif de division
et du règlement de copropriété

(1ère délibération)

RAPPORTEUR : MME LE SQUER

Dans le cadre de ventes de cellules d'activité et de places de stationnement au sein de la Résidence Surcouf sise 42 rue Maréchal Leclerc à Dinard, l'OPH Emeraude Habitation a procédé à la mise en copropriété de cette Résidence.

Emeraude Habitation reste copropriétaire de l'ensemble des logements de cette résidence.

Aussi, aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 décembre 2021, il a été décidé à l'unanimité la mise à jour de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété par le cabinet PRIGENT & Associés. Il a également été voté à l'unanimité de donner mandat au syndic de procéder aux formalités de publicité foncière du modificatif dudit règlement de copropriété.

Cette régularisation est rendue nécessaire :

- Par le changement de destination du lot n°123 appartenant à Emeraude Habitation, en logement (initialement un magasin),
- Par la réalisation de travaux sur les parties privatives,
- Et par voie de conséquence par la mise à jour de la répartition des diverses charges de copropriété.

Cette modification ayant un impact sur un lot appartenant à Emeraude Habitation, l'Office doit intervenir à l'acte modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

- La mise à jour de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété conformément au procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire (vote n°10), ci-joint.
- Le mandat à donner au syndic pour procéder aux formalités de publicité foncière conformément au procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire (vote n°11), ci-joint.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer tout document nécessaire à la régularisation des documents de la copropriété, et notamment :

- L'acte authentique modificatif à l'état descriptif de division / règlement de copropriété (EDD/RCP).
- Le mandat au syndic pour procéder aux formalités de publicité foncière conformément au PV d'AGO du 22 décembre 2021.

Annexe : PV d'AGO du 22 décembre 2021.

Bureau du Conseil d'Administration du 18 juin 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



**PROCES-VERBAL de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 décembre 2021
RESIDENCE SURCOUF
42, rue du Maréchal Leclerc 35800 DINARD**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ,
LE VINGT DEUX DECEMBRE A 11 HEURES 0 MINUTE

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 Election du Président (e) de séance. (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)
- 2 Election du scrutateur (rice) de séance. (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)
- 3 Election du Secrétaire de séance (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)
- 4 Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021. (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)
- 5 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 et modalités des appels de provisions. (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)
- 6 Mandat du syndic au profit de la SARL GAB IMMOBILIER. Contrat ci-joint. (article 25 de la loi du 10 juillet 1965)
- 7 Nomination du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans. Montant des contrats et marchés à partir duquel l'avis du conseil syndical est obligatoire. (article 25 de la loi du 10 juillet 1965)
- 8 Proposition d'effectuer un Diagnostic Technique Global (DTG). (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)
- 9 Mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, de la loi ALUR du 24/03/2014, de la loi ELAN du 23/11/2019. (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)
- 10 Décision à prendre concernant la mise à jour du règlement de copropriété. Proposition de mission cabinet PRIGENT & Associés d'un montant de 894 euros TTC. (Unanimité)
- 11 Mandat à donner au syndic pour procéder aux formalités de publicité foncière du modificatif du règlement de copropriété. (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)
- 12 Diffusion du diagnostic réalisé par le cabinet BATEK pour les travaux nécessaires sur le réseau eaux usées. (résolution sans vote)
- 13 Décision à prendre concernant la validation de la phase 2 du cabinet BATEK selon proposition ci-jointe. (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)
- 14 Autorisation à donner à EMERAUDE Habitation de créer des ouvertures sur la façade de son lot n°121 donnant sur le parking aérien à ses frais. (article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Sont présents ou représentés ou votants à distance : 2 copropriétaires représentant 1234/1234 tantièmes.

Sont présents physiquement : Société EMERAUDE HABITATION (617/10012)

Sont représentés :

S.C.I BAHIA (617/10012, représenté par Société EMERAUDE HABITATION),

Monsieur LALANNE est présent en sa qualité de futur acquéreur du lot 121.

L'assemblée Générale procède à la constitution du bureau

Vote n° 1
Election du Président (e) de séance.

L'assemblée générale, nomme Monsieur GOSSUIN d'EMERAUDE Habitation pour assurer la mission de Président de Séance.

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 2 copropriétaire(s) représentant 1234
CONTRE : 0 copropriétaire(s) représentant 0
ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant 0

En conséquence, cette résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 2
Election du scrutateur (rice) de séance.

L'assemblée générale, nomme Monsieur ou Madame pour assurer la mission de scrutateur.

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 2 copropriétaire(s) représentant 1234
CONTRE : 0 copropriétaire(s) représentant 0
ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant 0

En conséquence, cette résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 3
Election du Secrétaire de séance

Madame CLEMENT du cabinet GAB IMMOBILIER est élue Secrétaire de Séance.

Et mandate le (a) Président (e) pour certifier exacte la feuille de présence, émargée conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

A cet instant, le syndic remet au (à la) Président (e) de séance les pouvoirs en blanc qu'il a reçus en retour de convocation, qui les accepte dans le respect de l'article 22, aux fins de les distribuer publiquement.

Le (a) Président (e) de séance est mandaté (e) par l'assemblée pour s'assurer qu'aucun copropriétaire présent ne dispose d'un nombre de pouvoirs représentant plus de 10% des tantièmes de la copropriété.

Après vérification, il certifie exacte la feuille de présence.

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 2 copropriétaire(s) représentant 1234
CONTRE : 0 copropriétaire(s) représentant 0
ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant 0

En conséquence, cette résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailtants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 4

Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021.

L'assemblée générale, après examen des documents comptables joints à la convocation (relevé des factures de charges de la période, annexes et état de répartition des charges), décide d'approuver les comptes de l'exercice allant du 01/07/2020 au 30/06/2021 en leur forme, teneur et imputation.

Ces comptes ont été vérifiés par le conseil syndical.

Conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, il est précisé que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires, sur rendez-vous, au bureau du syndic.

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 2 copropriétaire(s) représentant **1234**

CONTRE : 0 copropriétaire(s) représentant **0**

ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant **0**

En conséquence, cette résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailtants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 5

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 et modalités des appels de provisions.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023, joint à la convocation de la présente assemblée, et fixe celui-ci à la somme de 7 150 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté.

Il sera appelé par 1/4 (quart), au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 2 copropriétaire(s) représentant **1234**

CONTRE : 0 copropriétaire(s) représentant **0**

ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant **0**

En conséquence, cette résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailtants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 6

Mandat du syndic au profit de la SARL GAB IMMOBILIER. Contrat ci-joint.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne en qualité de syndic, la SARL G professionnelle « gestion immobilière » n° CPI 2202 2015 000 001 042, délivrée par la CCI Côtes d'Armor, et garanti GROUPAMA – 5 Rue du Centre – 93199 NOISY LE GRAND CEDEX.

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 01/10/2022 et prendra fin au plus tard le 30/09/2024.

L'assemblée décide d'approuver les termes du contrat de mandat de syndic désigné, tel que le projet joint à la convocation, qui détermine les conditions d'exécution de sa mission, conformément à l'article 18 de la loi du 10/07/1965, pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du présent exercice comptable.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présent réunion.

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 2 copropriétaire(s) représentant 1234
CONTRE : 0 copropriétaire(s) représentant 0
ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant 0

En conséquence, cette résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 7

Nomination du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans. Montant des contrats et marchés à partir duquel l'avis du conseil syndical est obligatoire.

La composition actuelle du conseil syndical est la suivante :

- Monsieur GOSSUIN

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, renouvelle la candidature de Monsieur GOSSUIN.

Le montant des marchés et contrats à partir duquel l'avis du conseil syndical est obligatoire est fixé à la somme de 500 € HT.

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 2 copropriétaire(s) représentant 1234
CONTRE : 0 copropriétaire(s) représentant 0
ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant 0

En conséquence, cette résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 8

Proposition d'effectuer un Diagnostic Technique Global (DTG).

LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans l'article 58 de la loi ALUR, il est question de l'obligation de réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG). C'est une étude effectuée généralement tous les 10 ans pour tout immeuble mis en copropriété. Cela permet en outre aux membres du syndicat d'en savoir plus sur l'état général de l'immeuble et bien sûr de proposer la réalisation de travaux pouvant être étalés sur une durée de 10 ans.

Le DTG comporte obligatoirement les éléments suivants :

- l'évaluation de l'état des parties communes ainsi que des équipements collectifs

- un état des lieux vis-à-vis des obligations légales et réglementaires auxquelles le syndicat est tenu
 - les possibilités d'amélioration
 - un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique
 - un budget prévisionnel simplifié des travaux à planifier pour la conservation du bâtiment dans les 10 prochaines années
- A l'issue de ce DTG, il est remis au syndicat des copropriétaires, qui sera tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée un plan pluriannuel de travaux.
- Proposition d'effectuer un Diagnostic Technique Global (DTG).

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 0 copropriétaire(s) représentant 0
CONTRE : 2 copropriétaire(s) représentant 1234
ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant 0

En conséquence, cette résolution est **REFUSEE** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 9

Mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, de la loi ALUR du 24/03/2014, de la loi ELAN du 23/11/2019.

Proposition de procéder à la modification du règlement de copropriété selon devis ci-joint SCP VOGEL GAUTRON OREAL d'un montant de 360 € TTC pour la formulation d'un diagnostic et d'un montant de 850 € pour la mise en conformité avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, de la loi ALUR du 24/03/2014, de la loi ELAN du 23/11/2018 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et notamment dans les domaines suivants : destination de l'immeuble, définition des parties privatives et des parties communes, définition de l'usage des parties privatives et parties communes, définition des équipements communs, identification et calcul des charges de conservation et des charges utilité, détermination des quotes-parts de charges communes générales et des quotes-parts de charges particulières.

Un appel de fonds sera exigible le 01/03/2022.

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 2 copropriétaire(s) représentant 1234
CONTRE : 0 copropriétaire(s) représentant 0
ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant 0

En conséquence, cette résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 10

Décision à prendre concernant la mise à jour du règlement de copropriété. Proposition de mission cabinet PRIGENT & Associés d'un montant de 894 euros TTC.

La mise à jour du règlement de copropriété porte sur les changements suivants :

- Lot 123 :

Dénomination : magasin avec salle principale.

Nouvelle dénomination : appartement T1 avec séjour, cuisine, salle d'eau-WC et les 187/10012 tantièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Charges escalier, hall d'entrée C :

Modification portant sur le lot 120, son accès se fait directement par la rue Maréchal Leclerc. Aucun accès par le hall escalier C.

- Création d'une charge spéciale pour les parkings en sous-sol.

- Création d'une charge spéciale pour les parkings extérieurs.

- Définition et usage des parties communes spéciales :

Pour les parkings en sous-sol : les parties communes spéciales comprennent notamment :

- la porte automatique d'accès au sous-sol,
- les portes et escaliers d'accès au sous-sol,
- l'aire de circulation,
- l'éclairage en sous-sol,
- et, en général, toutes les parties qui sont communes à l'ensemble des copropriétaires des parkings en sous-sol,
- le tout s'il en existe, cette liste étant énonciative et non limitative.

Pour les parkings extérieurs, les parties communes spéciales comprennent notamment :

- la porte automatique d'accès aux parkings extérieurs,
- le revêtement de sol,
- le marquage au sol,
- le tout s'il en existe, cette liste étant énonciative et non limitative.

Etat de répartition des charges - Charges spéciales :

Charges concernant les parkings en sous-sol :

Cette catégorie de charges comprend notamment :

- les frais d'entretien nécessités par l'utilisation de l'allée de circulation (sol, mur, plafond), des escaliers et des portes d'accès au sous-sol,
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la porte automatique d'accès aux parkings en sous-sol,
- les frais d'éclairage du sous-sol, en cas de comptage séparé uniquement.

Charges concernant les parkings extérieurs, elles comprennent :

- les frais d'entretien relatifs aux revêtements extérieurs des parkings et nécessités par son utilisation (revêtement de sol, marquage au sol ...)
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la porte automatique d'accès aux parkings extérieurs.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du projet de modificatif et après en avoir délibéré, décide :

- de valider ces nouvelles dispositions.

L'appel de fonds sera exigible le 01/03/2022.

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 2 copropriétaire(s) représentant **1234**

CONTRE : 0 copropriétaire(s) représentant **0**

ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant **0**

En conséquence, cette résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 11

Mandat à donner au syndic pour procéder aux formalités de publicité foncière du modificatif du règlement de copropriété.

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour procéder aux formalités de publicité foncière du modificatif du règlement de copropriété.

Les frais d'actes feront l'objet d'une provision à hauteur de 1 200 euros. Un appel de fonds sera exigible le 01/03/2022.

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 2 copropriétaire(s) représentant **1234**

CONTRE : 0 copropriétaire(s) représentant **0**

ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant **0**

En conséquence, cette résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 12

Diffusion du diagnostic réalisé par le cabinet BATEK pour les travaux nécessaires sur le réseau eaux usées.

Pour rappel, des engorgements du réseau eaux usées ont eu lieu au niveau du local professionnel n°120.

Le cabinet BATEK propose de modifier la contre pente et vérifier la descente eaux usées en ouvrant la dalle du local commun du bâtiment 2 rue Dumont.

L'estimation financière de ces travaux s'élève à 11 000 euros TTC.

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : copropriétaire(s) représentant

CONTRE : copropriétaire(s) représentant

ABSTENTION : copropriétaire(s) représentant

En conséquence, cette résolution est **EXCLUE DU VOTE**

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 13

Décision à prendre concernant la validation de la phase 2 du cabinet BATEK selon proposition ci-jointe.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat et après en avoir délibéré,

- valide la mission du cabinet BATEK pour la constitution du rapport de consultation des entreprises.

Pour le règlement des honoraires de mission, un appel de fonds sera exigible le ...01/03/2022

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 0 copropriétaire(s) représentant 0 ¹²³⁴

CONTRE : 2 copropriétaire(s) représentant ~~1234~~ 0

ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant 0

En conséquence, cette résolution est ~~REFUSEE~~ ^{ACCEPTÉE} par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 14

Autorisation à donner à EMERAUDE Habitation de créer des ouvertures sur la façade de son lot n°121 donnant sur le parking aérien à ses frais.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de

l'immeuble était respectée, autorise la société EMERAUDE Habitation à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- Création d'une ouverture sur le mur porteur à l'intérieur du local,

- Création d'une fenêtre à gauche de la porte d'accès au lot (local professionnel n°121) et de deux fenêtres à droite de la porte.

- Installation d'un moteur de climatisation sur le décroché de la façade, coté parkings aériens.

tels que définis au plan provisoire joint à la présente convocation .
sous réserve de:

- se conformer à la réglementation en vigueur;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses frais et en justifier,
- souscrire une assurance "dommages ouvrage" dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants,
- Faire réaliser un constat d'huissier pour l'état des lieux avant travaux des façades et des murs périphériques du local (local commun, local loué à MMT et appartement du dessus).

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote selon tantièmes CHARGES GENERALES

POUR : 2 copropriétaire(s) représentant 1234

CONTRE : 0 copropriétaire(s) représentant 0

ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) représentant 0

En conséquence, cette résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

L'ORDRE DU JOUR EPUISÉ, LA SEANCE EST LEVÉE A 12 heures 15.

Le présent procès verbal reflète le procès-verbal établi en séance signé par les membres du bureau.

Le président de séance
Monsieur GOSSUIN

Le secrétaire de séance
Madame CLEMENT

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que, « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défailants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.»